

## *S. LUCIA – VALDISOTTO (SO)*



**CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE FABBRICATO VIA OSTEGLIO**

**Condominio PRA DEL ZAZ**



## **1.SCAVI**

Gli scavi di sbancamento e di fondazione sono spinti fino alla profondità richiesta per una buona stabilità e, comunque, secondo quanto prescritto dalla direzione lavori e del calculatore delle opere in cemento armato e prescrizioni perizia geologica,

## **2. FONDAZIONI E STRUTTURE PORTANTI**

Le fondazioni a platea dello spessore di cm 40, così come le murature perimetrali contro terra sono realizzate in C.A. additivate con prodotti impermeabilizzanti.

Le strutture verticali dei piani fuori terra saranno realizzate: parte in C.A. e parte in muratura di mattoni tipo Gasbeton o similari spessore cm 30

Le strutture orizzontale saranno realizzate come appresso indicate:

- Travi e corre in C.A.:
- Solaio copertura del piano terra e degli altri piani in C.A. pieno per garantire una maggiore insonorizzazione al fine di dare un livello di confort acustico più elevato. All'intradosso delle solette fuori terra verranno applicati pannelli di polistirene dello spessore di cm. 3
- Scale, vano corsa degli ascensori e balconi in C.A.

Tutte le strutture orizzontali e verticali, di cui sopra, saranno eseguite secondo i calcoli, le prescrizioni ed i disegni elaborati dal calculatore delle opere in cemento armato secondo le direttive nazionali ed europee.

## **3. ORDITURA E COPERTURA DEL TETTO**

Orditura principale: - travi maestre e travetti arcarecci, in legno di abete lamellare, con dimensioni risultanti dai calcoli statici.

Orditura secondaria: - manto si perline in abete di legno a vista, guaina per barriera vapore, isolamento termico composto da pannelli in polistirene espanso estruso ad alta densità o lana di roccia, rigoni in legno per creazione di intercapedine ventilata, assito superiore in tavole di legno.

Manto di copertura: - n. 1 guaina bituminosa armata con trame in poliestere più sovrastante manto di copertura in piode ardesia.

## **4. MURATURE INTERENE E TAVOLATI**

I tavolati interni saranno realizzati in mattoni tipo GASBETON dello spessore di cm, 8, i divisori tra i vari alloggi saranno costituiti da doppio tavolato da cm. 8, con interposto isolamento termoacustico in pannelli in polistirene o equivalente (lana di roccia). I divisori dei vani al piano interrato saranno realizzati: parti in C.A. e parti in prismi forati in calcestruzzo a vista, in spessore adeguato.

## **5. INTONACI INTERNI**

Tutti i soffitti e le pareti interne saranno rifiniti con intonacatura così composta: strato rustico di intonaco tipo pronto e successiva arricciatura al civile.

## **6. CANNE FUMARIE DI ESALAZIONE, COMIGNOLI**

Ogni alloggio sarà provvisto di canna di aspirazione al tetto in PVC per cucina.  
La centrale termica sarà provvista di canna fumaria al tetto, di adeguata sezione.

## **5. OPERE DA FABBRO E LATTONIERE.**

I canali di gronda, le converse, le scossaline e i collari dei camini verranno realizzati in lamiera di rame, spessore mm. 0,8/1,0

Ove previsto dalle norme vigenti, saranno posti in opera porte in lamiera a tenuta di fuoco, tipo REI 90/120 dotati di certificato di omologazione.

La porta di accesso ai posti auto sarà del tipo basculante settoriale coibentata, completa di serratura e maniglia e motorizzata con radiocomando.

Le cantine e i locali comuni avranno porte in profilato di lamiera di acciaio zincato.

Verranno installate griglie metalliche zincate anti tacco sulle gole di lupo, griglie metalliche carraie ove previsto il transito di autoveicoli.

## **6. ISOLAZIONI E IMPERMEABILIZZAZIONI**

Il fabbricato sarà isolato termicamente nel rispetto delle norme e prescrizioni della legge 10/91 per il contenimento dei consumi energetici. Gli spessori e il tipo dei materiali coibentanti saranno come da progetto predisposto dal tecnico abilitato. All'esterno delle pareti perimetrali del fabbricato verrà realizzato un cappotto termico isolante, avente uno spessore totale di cm. 18 composto da:

- Ove previsto intonaco verranno posati Pannelli in EPS additivato più rete da intonaco lungo giunzioni dei pannelli e successiva rasatura con intonaco specifico e finitura in acrillicosilosanico;
- Ove previsto una finitura a legno verranno posati gli stessi pannelli, ma senza le successive fasi di lavorazione.

La soletta di copertura dei posti auto, per quanto riguarda la parte extra proiezione del fabbricato fuori terra, verrà debitamente impermeabilizzata con n. 2 guaine bituminose armate in poliestere, idoneo spessore, la suddetta impermeabilizzazione verrà protetta da adeguata caldana superiore in calcestruzzo o da pavimentazione galleggiante.

## **7. IMPIANTO FOGNARIO.**

La rete di smaltimento delle acque bianche e nere verrà realizzata in tubazioni in PVC di adeguati diametri, serie pesante e verrà dotata di ispezioni, sifoni e tappi e quanto altro occorrente.

All'esterno del fabbricato, le tubazioni interrare saranno rinfiancate in cls e pozzetti in CA, corredati da chiusini in ghisa.

All'interno del fabbricato le tubazioni saranno sotto la quota delle pavimentazioni della corsia di accesso dei posti auto o appesa al soffitto. Il piano dei posti auto sarà provvisto di rete di smaltimento delle acque meteoriche con tubazioni in PVC .

## **8. RIVESTIMENTO FACCIATE**

I materiali di finitura delle facciate saranno in parte in assito di cedro rosso filo sega, parte intonaco strutturato con superficie rigata color sabbia.

## **9. OPERE IN PIETRA NATURALE**

I davanzali, le soglie in pietra. I rivestimenti per pedate delle scale esterne saranno realizzate di granito antigorio così come le scale interne.

La pavimentazione del marciapiede e i vialetti al piano terra e la zona all'ingresso delle abitazioni saranno realizzati in lastre di pietra.

## **10. PARAPETTI BALCONI E PORTE FINESTRE FILO FACCIATA**

I parapetti dei balconi e delle portefinestre a filo facciata verranno realizzati in lastre di cristallo di adeguato spessore per garantire la resistenza alla spinta orizzontale secondo le vigenti normative di sicurezza.

## **11. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

Ogni pavimento sarà dotato di relativo sottofondo in CLS poggiante su betoncino in materiale isolante, cemento soffiato o similari.

- Pavimenti relativi a soggiorni cucine, disimpegni saranno realizzati in Monopressatura in piastrelle di monocottura – Gres Smaltato – formato cm. 30x30 – 31x31 – 33x33 – 60x60 di primarie aziende;
- I pavimenti relativi ai bagni saranno realizzati in piastrelle di monocottura - Gres Smaltato – Monopressatura formato cm. 20x20 - 30x30 – 31x31 – 33x33 – 60x60 di primarie aziende.
- Nelle camere da letto verranno impiegati pavimenti in legno prefinito, posato a colla su sottofondo preesistente. Le essenze impiegate saranno: rovere o larice spazzolato.
- I rivestimenti dei bagni saranno realizzati in piastrelle di monocottura o ceramica smaltata formato cm. 20x20 – 20x25 di primarie aziende. Altezza rivestimento ml. 1,20 su tutte le pareti escluso le pareti doccia (h mt.2,00) ,
- I pavimenti di: posti auto, cantina, corselli nell'interrato saranno realizzati con formazione di massetto in cemento armato color grigio, tipo industriale, liscio con “elicottero” e finito con superficie tratta con polvere di quarzo.

## **12. SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI**

### **SERRAMENTI ESTERNI**

I serramenti esterni (finestre e portefinestre) saranno realizzati in abete lamellare con triplo vetro ad alta prestazione energetica. A detti serramenti sono applicati oscuranti a lamelle di alluminio colore grau alluminium su tutte le finestre e porte-finestre dei reparti notte.

### **PORTONCINI**

Per gli accessi agli appartamenti verranno applicati porte blindate rivestite in abete. Complete di guarnizioni, ferramenta, serratura di sicurezza e maniglia stessa finitura delle porte interne.

### **PORTE INTERNE**

In legno di abete lamellare spessore 48 mm. Modello liscio o a doghe completo di guarnizioni, ferramenta, maniglie.

### **13. IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico verrà realizzato nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Tutti i contatori saranno ubicati in apposito locale sito al piano interrato.

In ogni alloggio sarà installata una centralina con interruttore magnetotermico differenziale salvavita.

L'impianto verrà realizzato con doppio circuito distinti: uno per forza motrice e l'altro per l'illuminazione; ciascuno munito del proprio interruttore automatico.

Indicativamente nei singoli alloggi verranno posti in opera i seguenti punti di utilizzazione: soggiorno/pranzo/ cottura n. 3 punti luce deviati, n. 2 punti luce interrotti, n. 4 prese 10°, n. 8 prese 16A, n. 1 centralino con differenziale luce e forza.

Disimpegno: n. 1 punto luce deviato, n. 1 punto luce interrotto.

Camera: n. 1 punto luce deviato, n. 2 punto luce interrotti, n. 1 punto luce invertito, n. 3 prese 10°, n.1 presa 16°.

Bagno:, n. 2 punti luce interrotti, n. 1 presa 10A, n. 1 presa 16°, n. 1 allarme bagno.

Tutti i comandi saranno in scatole ad incasso con frutti e placche marca di Bticino serie Living international, con colorazione delle placche a scelta.

Terrazzo: n. 1 punto luce con applique per esterno + n. 1 presa 10°.

Nei corselli dei posti auto, nei corridoi comuni, sulle scale comuni verranno installati punti luci dotati di rilevatore di presenza con timer.

La rete di terra sarà estesa a tutte le prese, punti luce, interruttori, quadri, ecc.

Il fabbricato sarà dotato di un impianto di messa a terra, allacciato con cavo di rame di sezione adeguata, ad appositi dispersori infissi nel terreno.

I dispersori saranno ispezionabili mediante pozzetti apribili.

### **14. IMPIANTO TV – TELEFONICO – CITOFONICO – Wi-fi - INTERNET**

Il fabbricato sarà dotato di impianto TV satellitare e TV terrestre in modo tale da consentire una fedele ricezione delle emittenti ricevibili in zona.

Ogni singolo alloggio avrà in dotazione una presa TV nel soggiorno e nelle camere.

Sarà predisposta colonna con tubazioni per l'alloggiamento dell'impianto telefonico con l'installazione di scatole ad incasso per prese telefoniche sia in soggiorno che nelle camere.

L'impianto internet in fibra con distribuzione segnale Wi-Fi in ogni appartamento.

L'impianto citofonico prevedrà una pulsantiera da incasso da posizionarsi vicino al cancelletto di ingresso, in fregio alla strada comunale, ed un'altra pulsantiera all'ingresso di ogni vano scala.

### **15. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E IDROSANITARIO**

Il sistema di riscaldamento sarà di tipo centralizzato con generatore di calore in biomassa per la produzione del riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria con la più avanzata tecnologia conforme alle più severe norme e direttive e verifiche europee ecologiche.

La caldaia è dotata di un sistema automatico di caricamento del combustibile che la rende completamente autonoma prelevando il materiale da combustione da un apposito magazzino di stoccaggio.

La distribuzione del calore nei singoli alloggi verrà mediante pannelli radianti a pavimento.

Gli appartamenti verranno dotati di apparecchio cronotermostato collegato alla rete Wi,Fi per comando e controllo da remoto e per comando elettrovalvola di apertura e chiusura riscaldamento. La lettura dei consumi di ogni singolo alloggio sarà eseguita dall'amministratore direttamente in centrale termica sulla unità centrale di contabilizzazione dalla quale rileverà il consumo per il riscaldamento e dell'acqua sanitaria utilizzata.

L'impianto idrico-sanitario comprenderà:

- Le tubazioni di adduzione dell'acqua, per la distribuzione dell'acqua potabile con la pressione necessaria ai servizi dei vari appartamenti;
- Rete di scarico verticale ed orizzontale in Gheberit o materiali equivalenti;
- Rete di distribuzione dell'acqua calda a: piatti doccia, lavabi, bidet, lavelli per cucine;
- Apparecchi sanitari in vetro china quali: vasi igienici, bidet, lavabi (colore bianco);
- Piatti doccia in fire-clay (colore bianco);
- Rubinetti d'arresto per intercettazione acque collocato in bagno;
- Rubinetterie per lavabi, bidet, piatti doccia;
- Miscelatori acqua calda e bracci doccia con soffione anti calcare.

Gli apparecchi sanitari quali: lavabi, vasi e bidet saranno delle seguenti linee o equivalenti:

- Ideal Standard tipo Connect sospesa o similari
- Cesame tipo Fenice o Sintesi.

Le rubinetterie saranno delle seguenti linee o equivalenti:

- Grohe tipo Eurodisc
- Ideal Standard tipo Ceramix

## **16. OPERE DA IMBIANCHINO E VERNICIATORE.**

Tutte le pareti interne ed i soffitti dei locali intonacati al civile verranno tinteggiati con due mani di idropittura color bianco.

Le pareti esterne del fabbricato con cappotto termico verranno rifinite come indicato di cui all'articolo facciate.

Le gronde e i rivestimenti in legno verranno rifinite con due mani di apposito impregnante.

Tutte le opere in ferro quali recinzioni, cancelli, ringhiere, griglie, ecc., verranno verniciate mediante antiruggine più sovrastante vernice oleo sintetica.

Le tinte, da applicare sulle pareti esterne del fabbricato, verranno comunque decise e ordinate dall'ufficio tecnico del Comune di Valdisotto.

## **17. SISTEMAZIONI ESTRENE**

Il terreno di pertinenza del fabbricato verrà così utilizzato:

- Parte a vialetti e scalette di ingresso condominiali;
- Parte a vialetti, scalette e marciapiedi privati di pertinenza delle unità al piano terreno e primo;
- Giardinetti di pertinenza delle unità al piano terreno e primo;
- Passaggio di accesso ai posti auto al piano interrato.
- Eventuali posti auto esterni.

I vialetti d'ingresso, le scale esterne e i marciapiedi verranno pavimentati in pietra a spacco su sottostante massetto in CA.

I Giardinetti e le aiuole verranno finiti con strato adeguato di terra coltiva e successiva semina a prato verde.

Lungo i vialetti di ingresso (zone condominiali) verranno installati adeguati corpi illuminanti con funzionamento crepuscolare.

Nei vialetti, scale esterne, terrazzi (di pertinenza dei singoli alloggi) verranno installati adeguati corpi illuminanti collegati ai rispettivi contatori.

## NOTE FINALI

Il capitolato potrà subire modifiche dettate da regolamenti comunali, disposizioni normative, e da necessità costruttive imposte dalla Direzione Lavori e/o dalla venditrice.