

RESIDENZA' "Le Ville del Parco BORGONOVO"

CAPITOLATO TECNICO DESCRITTIVO

COSTRUZIONE ANTISISIMICA – CLASSE ENERGETICA 'A'

L'edificio in costruzione a Basilicanova ottempera tutte le normative in materia antisismica, risparmio energetico e abbattimento acustico.

Ubicato in zona residenziale , gode delle favorevoli vicinanze ai servizi offerti dal paese circostante

La composizione delle unità immobiliari sarà quella risultante dal progetto architettonico e strutturale approvato dagli Organi Competenti.

1. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

1) SCAVI FONDAZIONI E VESPAIO

La quota degli scavi sarà determinata dalle prove penetrometriche eseguite tramite carotaggi. Le fondazioni saranno in cemento armato del tipo a travi rovesce oppure a platea secondo il progetto ottemperante alla normativa sismica vigente. Le opere in cemento armato controterra saranno additivate con sistema PENETRON, impermeabilizzante tramite cristallizzazione.

Il vespaio sarà realizzato in ghiaia e avrà uno spessore adeguato.

2) STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO SISMICO

La struttura è a telaio spaziale composta da travi, pilastri, cordoli, setti, solette.

I solai sovrastanti le autorimesse e le cantine, saranno a lastre PREDALLES.

I solai intermedi saranno in laterizio armato gettati in opera, mentre la copertura sarà realizzata con orditura primaria e secondaria in legno lamellare sbiancato.

Saranno previste le forometrie necessarie per il passaggio degli impianti.

Il progetto strutturale sarà realizzato in conformità alla normative sismica vigente.

3) ISOLAMENTI

All'esterno della muratura perimetrale verrà applicato un isolamento termo acustico costituito da pannelli rigidi in polistirene grafitato avente spessore cm 12, sul solaio di copertura, sull'estradosso del piano terra, verrà applicato un isolamento termo-acustico costituito da materiali aventi prestazioni energetiche in ottemperanza alla Legge 10/91.

Sopra i solai abitabili, a livellamento delle condutture degli impianti idrici ed elettrici, sarà posta in opera una caldana isolante tipo ISOCEM su cui saranno posizionate:

- Barriera acustica e anticalpestio formata da un accoppiamento di fibre agugliate supportate da polistirene reticolato espanso a cellule chiuse.

- Pannelli radianti da pavimento, costituiti in piastre di polistirene ricoperti da scudo protettivo isolante e anticalpestio a supporto delle serpentine radianti.

A completamento del pacchetto termo-acustico e a protezione degli impianti sarà realizzato un massetto portante, autolivellante premiscelato con Solfato di Calcio (Anidrite) particolarmente indicato per il riscaldamento a pavimento in quanto dotato di elevata conducibilità termica.

4) COPERTURE E LATTONERIE

Il pacchetto di copertura principale è a falde inclinate. Il manto di copertura a falde sarà realizzato in alluminio preverniciato. Tutti i canali di gronda, le converse, i pluviali ed i frontalini saranno in alluminio preverniciato, opportunamente dimensionati per il buon deflusso dell'acqua piovana, tali da conferire caratteristiche di bassa manutenzione e pregio estetico.

L'impermeabilizzazione verrà effettuata rispettando le migliori precauzioni previste dalla Normativa Tecnica, con materiali scelti con standard di qualità, biocompatibilità e lunga durabilità.

5) MURATURE ESTERNE E DIVISORI

La muratura perimetrale sarà realizzata mediante l'utilizzo di termolaterizio sismico, avente alte prestazioni termo-acustiche, dim. cm 30 x 25 x 19

Le pareti divisorie interne saranno in laterizio forato spessore cm 10. In corrispondenza dei bagni, cucine e zone tecniche lo spessore delle pareti sarà di cm 15.

6) INTONACI INTERNI

Tutti i locali abitabili saranno intonacati con malta premiscelata a base calce con finitura al civile, compresi paraspigoli in lamiera zincata. Pareti e soffitti saranno tinteggiati con idropittura traspirante. Sarà predisposta in cantiere una cartella con colori tenui, nell'ambito della quale l'acquirente potrà scegliere le tinte più gradite al fine di customizzare gli interni. I locali ad uso autorimessa e cantina, saranno tinteggiati con pittura traspirante bianca.

7) FINITURA ESTERNI

Le murature esterne rivestite a cappotto saranno rasate con malta premiscelata armata con rete in fibra di vetro con rifinitura ad intonachino plastico colorato nelle tonalità indicate dalla D.L. e a scelta degli Enti Comunali preposti.

8) CASSAFORTE

Ogni unità immobiliare sarà dotata di cassaforte inghisata, all'interno della muratura portante.

9) SOGLIE E DAVANZALI

I davanzali esterni saranno in granito di serizzo levigato e lucidato, spess. cm 4. Le soglie saranno realizzate in pietra medesima tipologia, spessore cm 3.

10) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Pavimentazione interna: gres porcellanato smaltato dim. cm 30 x 30, 30 x 60, 60 x 60, 80 x 80, 20/30 x 120, 60 x 120 cm. ditta Sintesi o similari.

Autorimesse, locali tecnici e cantine poste al piano terra: Gres porcellanato dim. 30 x 30 cm.

Scala: Struttura in cemento armato rivestito in gres porcellanato smaltato. Balaustra in ferro con barriera con tondini di metallo a passo cm 10 verniciato.

Terrazzo: piastrelle in gres porcellanato antigelive tipo pietra a spacco antiscivolo dim. cm 20 x 20.

Tutte le pavimentazioni e i rivestimenti verranno posati con posa regolare e nei formati sopra indicati. I rivestimenti della cucina verranno posati in corrispondenza della sola parete attrezzata di altezza cm 80. I rivestimenti dei bagni saranno posati su tutte le pareti fino ad una altezza di cm 200/210.

11) SERRAMENTI ESTERNI

Ogni unità abitativa sarà dotata di porta blindata, Certificate classe 3 con serratura di sicurezza a cilindro Europeo, ferramenta in lega color silver, pannello esterno pantografato laccato RAL e pannello interno bianco.

Le finestre e porte-finestre saranno in profili di PVC bianco in massa con spessore minimo del telaio/anta di mm 70, dotate di doppia guarnizione e di tripla apertura ad anta, a ribalata (DK) e con microventilazione. Saranno dotate di vetrocamera antisfondamento 3+3/15 gas Argon/3+3 basso emissivo Top N e di zanzariere in alluminio ad incasso a scomparsa. Le persiane esterne saranno in alluminio a stecca chiusa colori RAL a scelta degli Enti Comunani preposti.

Le autorimesse saranno chiuse tramite portoni sezionali motorizzati. Ove previsto dalle Normative saranno installate porte REI.

Su richiesta potranno essere montate inferriate fisse, zincate a disegno semplice.

12) SERRAMENTI INTERNI

Le porte interne agli appartamenti saranno a battente, ad anta cieca. Rivestite in laminatino con venature orizzontali in sei colori, a scelta dell'acquirente, modello Avio di Gidea/Garofoli. Ferramenta e maniglia in metallo cromosatinato.

13) IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato nel rispetto delle normative vigenti e realizzato sotto traccia in tutti i locali con muratura in laterizio, con l'utilizzo di tubo corrugato adeguatamente dimensionato. I locali con denominazione Sottotetto sono da

considerarsi con le stesse dotazioni dei locali in S.L.U. (Soggiorno, cucina, camere, bagno ecc.) in base all'uso dei vani. Verranno impiegati materiali della marca B -Ticino serie MATIX bianca con placche metallizzate o colorate pastello. Gli impianti nei garage e al seminterrato saranno con tubazione esterna tipo SAREL.

In particolare verranno realizzati nei vari locali:

- CENTRALINO VANO CONTATORI:
 - magnetotermico diff. AC 1P+N 32A 4,5 KA 30 mA 1

- CENTRALINO UNITA' IMMOBILIARE
 - sezionatore 2P 32A 1
 - differenziale puro 'AC' 2P 25A 30mA 2
 - magnetotermico 1P + N 10A 4,5 KA 2/3
 - magnetotermico 1P + N 16A 4,5 KA 4/5

- CUCINA:
 - punto luce interrotto 1
 - punto presa 10/16A bivalente 3
 - punto presa 10/16A UNEL 3
 - punto presa 10/16A UNEL con interruttore bipolare 2
 - punto presa TV 1

- SOGGIORNO
 - punto luce deviato 1
 - punto luce interrotto 1
 - punto luce aggiunto 1
 - punto presa 10/16A bivalente 4
 - punto presa 10/16 A UNEL 2
 - punto presa telefonica RJ11 1
 - punto presa TV 1
 - punto cronotermostato ambiente semincasso 1
 - punto videocitofono 1
 - torcia di emergenza estraibile 1

- BAGNO/ LAVANDERIA
 - punto luce interrotto 2
 - punto presa 10/16A bivalente 1
 - punto presa 10/16A UNEL con interruttore bipolare 1

- DISIMPEGNO
 - punto luce invertito 1
 - punto presa 10/16A UNEL 1

punto cronotermostato ambiente semincasso	1
• CAMERA MATRIMONIALE	
punto luce invertito	1
punto presa 10/16A bivalente	4
punto presa 10/16 A UNEL	1
punto presa telefonica RJ11	1
punto presa TV	1
• CAMERA SINGOLA	
punto luce deviato	1
punto presa 10/16 A bivalente	3
punto presa 10/16 A UNEL	1
punto presa telefonica RJ11	1
punto presa TV	1
• LOGGE BALCONI	
punto luce	1
punto presa 10A	1

14) IMPIANTO IDRICO SANITARIO E PREDISPOSIZIONE ADDOLCITORE

L'acqua fredda per usi sanitari è adottata dal contatore dedicato all'unità immobiliare.

Il processo di depurazione viene effettuato esclusivamente attraverso un filtro autopulente ed alla predisposizione di un addolcitore automatico.

Le distribuzioni dell'acqua sanitaria, calda e fredda, interna alle unità immobiliari avviene tramite un collettore posizionato nel bagno, del tipo modulare con reti in tubo multistrato ed isolamento in materiale elastomerico di idoneo spessore.

Le unità immobiliari saranno dotate di due punti acqua esterni.

Bagno 1/ Lavanderia (piano terra):

- N.1 vaso sospeso Villeroy & Boch modello Serie O-NOVO
- N.1 bidet sospeso Villeroy & Boch modello Serie O-NOVO
- N.1 lavabo Villeroy & Boch modello Serie O-NOVO
- N.1 piatto doccia 90x70 cm Villeroy & Boch modello Serie O-NOVO
- Rubinetteria: Ideal Standard serie CERAMIX NEW (doccia: miscelatore + sali-scendi + soffione)

Bagno 2/Lavanderia (piano terra):

- N.1 vaso sospeso Pozzi-Ginori modello Serie SELNOVA3
- N.1 bidet sospeso Pozzi-Ginori modello Serie SELNOVA3
- N.1 lavabo Pozzi-Ginori modello Serie SELNOVA3
- N.1 piatto doccia 90x70 cm

- Rubinetteria: Ideal Standard serie CERAMIX NEW (doccia: miscelatore + sali-scendi + soffione)

15) SCARICHI ACQUE BIANCHE E NERE ED ASPIRATORI

Tutta la rete orizzontale della fognatura, di qualsiasi diametro essa sia, sarà in tubi di plastica di idoneo spessore e sezione con allacciamento alla fognatura Comunale.

L'intera rete fognaria sarà costituita da linee di fognatura: bianca, nera.

Le colonne di scarico delle cucine e dei bagni saranno in tubi WAVIM INSONORIZZATI per scarico di acque calde ed avranno il diametro interno di mm. 75 (cucine) e 110 (bagni) e saranno complete dei necessari pezzi speciali.

Tutte le colonne di scarico saranno provviste di esalatori in cloruro di polivinile UNI 302 che continueranno, oltre l'estradosso della copertura. Le cappe delle cucine saranno in PPE diametro interno 100 mm.

16) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PREDISPOSIZIONE RAFFRESCAMENTO

L'impianto previsto è di tipo autonomo per ogni unità immobiliare.

Costituito da pannelli radianti a pavimento con integrazione di termoarredi nei bagni/lavanderie. Nella cassetta di ogni unità immobiliare (collettore) sono presenti le apparecchiature per la regolazione e il pompaggio del fluido caldo che alimenta i pannelli radianti.

Il sistema di generazione è costituito da un gruppo refrigerante ottimizzato per il funzionamento in pompa di calore idoneo per la fornitura all'unità immobiliare di acqua calda per il riscaldamento invernale, acqua calda sanitaria con accumulo di 210 litri, la stessa pompa di calore è in grado di produrre acqua refrigerata idonea all'alimentazione dell'impianto di raffrescamento, questo in predisposizione.

La predisposizione per il raffrescamento viene effettuato mediante l'installazione di tre attacchi per idrosplit a parete con partenza dal collettore situato a monte della rete a pavimento.

Il ricambio d'aria avverrà in modo naturale (min 3V/h medi giornalieri come prescritto dalle Norme)

17) IMPIANTO FOTOVOLTAICO PRIVATO

Il generatore fotovoltaico costituito da pannelli in silicio policristallino avrà una Potenza di circa 3 Kwp, in relazione al calcolo Legge 10/91.

L'impianto risulterà costituito da:

- Moduli fotovoltaici con struttura di supporto.
- Stringhe fotovoltaiche.
- Inverter.
- Quadro di parallelo BT, con protezione di interfaccia con rete BT ENEL.
- Cavi elettrici, impianto messa a terra.

18) IMPIANTO TV E SPECIALI

Gli impianti saranno installato a Norma di Legge e avranno:

- Antenna per il digitale terrestre e satellitare.
- Predisposizione cablatura impianto telefonico.
- Predisposizione cablatura impianto in fibra ottica.

19) IMPIANTO ANTIFURTO ELETTRONICO (PREDISPOSIZIONE)

Saranno individuati sette punti strategici per il monitoraggio della zona abitativa: un punto sirena esterna, due punti inserimento impianto interno, quattro punti volumetrici.

20) PARTI ESTERNE

L'ingresso carrabile sarà dotato di cancello automatico elettrificato. Il cancello pedonale sarà dotato di elettroserratura.

I percorsi e le zone private saranno dotate di adeguati punti luce.

Tutte le opere esterne in ferro saranno realizzate in profili zincati a caldo o a richiesta verniciati.

Il marciapiede e la pavimentazione, se non destinate a verde, saranno in BETONELLA fiammato.

21) PATTI E CONDIZIONI

E' data facoltà all'acquirente di richiedere, anche in forma verbale, opere in variante al presente capitolato che saranno accettate ad insindacabile giudizio della D.L.; l'ammontare di tali opere andrà corrisposto al momento dell'ordine. Gli acquirenti potranno indicare l'ubicazione dei punti luce e delle prese di corrente con particolare riguardo alle cucine. Saranno tollerate e quindi non contestabili le piccole imperfezioni dovute alla massiccia presenza nelle rifiniture di materiali naturali ed alla lavorazione interamente manuale quali: intonaco e pavimentazioni non perfettamente a livello e con piccole cavillature, a causa dei fisiologici assestamenti della struttura sismica; piccole imperfezioni di tonalità e compattezza nelle porte, nei serramenti, nelle ceramiche.

Sono a carico dell'acquirente le spese notarili, le spese tecniche per il frazionamento, l'accatastamento delle unità immobiliari e dei posti auto, la connessione (allaccio) dell'impianto fotovoltaico alla rete dei pubblici servizi, oltre all'IVA di Legge. E' diritto dell'impresa ventitrice modificare la destinazione d'uso delle unità immobiliari non ancora vendute. In corso d'opera potranno essere apportate dal venditore modifiche alle specifiche contenute nel presente capitolato per esigenze tecniche e/o costruttive, tali varianti saranno apportate esclusivamente con forniture e materiali di qualità equivalente o superiore a quanto previsto dal presente capitolato. Le unità immobiliari saranno interessate dal passaggio di colonne o reti impiantistiche al servizio delle varie proprietà: canna fumaria, sfiati, scarichi, colonne montanti, aspiratori, condotte sotterranee ed aeree ecc. occupando una parte della proprietà privata, costituendone già ora servitù.

Sono a carico dell'impresa venditrice: le spese geologiche, di progettazione, calcolo statica, direzione dei lavori ed assistenza tecnica fino alla completa

ultimazione delle opere; le spese di allaccio alla fognatura Comunale; le spese di progettazione degli impianti termoidraulici in base alla Legge 10/91.

Saranno consegnate agli acquirenti Conformità e Certificazioni riguardanti i lavori e gli impianti eseguiti e/o installati.

L'impresa è disponibile per ogni ulteriore chiarimento ed illustrazione del presente capitolato.

Le immagini allegate non hanno alcun valore tecnico ma vengono fornite al solo scopo illustrativo.

Al momento del rogito sarà consegnata Polizza Assicurativa Decennale Postuma a garanzia dei lavori eseguiti, stipulata con Compagnia Assicurativa preposta.

Letto, approvato e sottoscritto

LA PARTE VENDITRICE

LA PARTE ACQUIRENTE

Parma,

NOTE: