

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE



Comune di PIETRA LIGURE (SV)
“ Residenza CRISTAL ”

Indice Articoli

1. FONDAZIONI
2. STRUTTURA E SOLAI
3. COPERTURE
4. MURATURE PERIMETRALI
5. DIVISORI INTERNI
6. INTONACI / FINITURE / TINTEGGIATURE
7. PAVIMENTI T RIVESTIMENTI
8. OPERE DI MARMO E PIETRA NATURALE
9. OPERE DA FABBRO
10. SERRAMENTI ESTERNI
11. OSCURANTI E FRANGISOLE
12. BALAUSTRE
13. PORTE INTERNE
14. CLIMATIZZAZIONE PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA
15. IMPIANTO IDRICO SANITARIO
16. FOGNATURA
17. CANNE DI ESALAZIONE
18. IMPIANTI ELETTRICI E PREDISPOSIZIONI
19. IMPIANTO PIANO COTTURA
20. ASCENSORE
21. GESTIONE DA REMOTO
22. CASELLARI POSTALI
23. AREA SOLARIUM

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile sorge nel comune di PIETRA LIGURE (SV) in viale Europa n. 47 ed è costituito da una palazzina fronte mare di 6(sei) piani fuori terra con destinazione residenziale per un totale di 33 (trentatre) unità immobiliari, 20 (venti) box auto e 19 (diciannove) cantine .

Il progetto riguarda la demolizione e ricostruzione edilizia , comprendente il piano solarium condominiale, il quale sarà attrezzato con area relax, pergolati ombreggianti e piscina sul piano.

L'edificio rispetterà tutte le direttive in materia di norme sismiche, D.M.14 gennaio 2008, "Norme Tecniche per le Costruzioni". Classificazione in "Classe A" relativamente alla certificazione energetica.

Dal punto di vista costruttivo il comfort abitativo sarà garantito da soluzioni di coibentazione involucro esterno, separazioni orizzontali e verticali tra le varie unità residenziali, nonché tra appartamenti e ambienti non climatizzati quali androni, vani scala, etc. In relazione alle dotazioni impiantistiche interne delle unità imm.ri, il comfort abitativo si ottiene mediante climatizzazione. Tecnologie idonee saranno rivolte anche all'isolamento acustico, garantito da accurato studio delle strutture e degli impianti, oltre a materassini di attenuazione rumore, materiali silenziati certificati, etc.

ARTICOLO 1 – FONDAZIONI

Le fondazioni, saranno realizzate in platea in c.a. , di spessore definito dai calcoli statici conformemente alla normativa antisismica in vigore e vespaio areato tipo igloo, di altezza conforme a quanto riportato negli elaborati strutturali esecutivi..

ARTICOLO 2 – STRUTTURA E SOLAI

La struttura portante dell'edificio, integrata all'interno dei tamponamenti esistenti e realizzata secondo la normativa vigente antisismica, sarà costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato; i solai intermedi e quello di copertura, ove integrati o modificati rispetto agli esistenti, saranno del tipo solaio pieno in calcestruzzo.

ARTICOLO 3 – COPERTURE

La copertura sarà realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato, posa di strati coibenti, insonorizzanti e finitura del tipo lastrico solare pavimentato in gres porcellanato. Protezioni, ringhiera in acciaio canali di gronda e pluviali come da indicazioni della Direzione Lavori.

ARTICOLO 4 – MURATURE PERIMETRALI

Tutte le murature, interne ed esterne, sono modificate ed integrate per soddisfare le richieste della normativa vigente in materia di clima e impatto acustico ai sensi della L.26.10.1995 N.447, D.M. 16.03.1998 e L.R. correlate.

Parete esterna in mattoni BIOTERM, pannello ad alto isolamento termoacustico rigido in fibre minerali, con barriera al vapore, intercapedine, mattone interno. Pareti interne di separazione fra unità confinanti con doppio laterizio, con interposto isolante termo-acustico,(le tipologie di murature saranno comunque meglio definite a seguito del calcolo del termotecnico, per garantire l'involucro in classe A).

ARTICOLO 5 – DIVISORI INTERNI

Tutte le murature interne saranno desolidarizzate dal solaio mediante posa di strisce insonorizzanti poste alla base di ogni parete. Su tutti i solai interpiano sarà inserito un materassino fonoassorbente all'interno del massetto, fra il primo strato in calcestruzzo alleggerito ed il secondo strato in sabbia e cemento, risvoltandolo verticalmente su tutto il perimetro del vano. Nelle pareti perimetrali e di divisione fra alloggi contigui o il vano scala, saranno inseriti pannelli termoacustici come indicato al punto "D".

ARTICOLO 8 – INTONACI e FINITURA e TINTEGGIATURE

L'intonaco interno per le pareti, i soffitti e le parti comuni, sarà realizzato da un primo strato di fondo premiscelato seguito da un secondo strato rasante a base di calce e gesso, con finitura di superficie liscia. Tutti gli spigoli saranno protetti con profilo in acciaio inox.

La pittura alla calce per interni ed esterni a base di grassello di calce ed inerti sarà applicata su tutti gli intonaci di lisciatura- Tipo FASSA PC144 o similari applicato a pennello . Colore Bianco o colorato a scelta del cliente.

ARTICOLO 7 – PAVIMENTI e RIVESTIMENTI

Tutte le unità abitative, per quanto attiene agli spazi di soggiorno, pranzo, cucine e corridoio e camere da letto, saranno pavimentati in piastrelle di gres porcellanato di primaria azienda:

- *EFFETTO CEMENTO* dimensioni 120x120, 60x60 (ditta produttrice TUSCANIA serie CAEMENTUM “albus”, “pulvis”, “clarus”) o similari a scelta secondo le campionature proposte dall’Impresa.

Oppure

- *EFFETTO MARMO* dimensioni 120x120, 60x120 , 80x160 (ditta produttrice TUSCANIA serie ATHENA opp. WHITE MARBLE “statuario”, “calacata” rus”) o similari a scelta secondo le campionature proposte dall’Impresa.

- *EFFETTO LEGNO* dimensioni 20x120, 25x160 (ditta produttrice TUSCANIA serie DECAPE FLOOR “grigio”, “bianco”, “miele”, “noce” , “moro”) o similari a scelta secondo le campionature proposte dall’Impresa.

Rivestimenti dei bagni e delle cucine saranno in ceramica di primaria azienda:

- *EFFETTO CEMENTO* dimensioni 30X60 , 60x60, 60x120 (ditta produttrice TUSCANIA serie CAEMENTUM “albus”, “pulvis”, “clarus”) o similari a scelta secondo le campionature proposte dall’Impresa.

Oppure

- *EFFETTO MARMO* dimensioni, 60X60 , 60x120 , 80x160, 120x120 (ditta produttrice TUSCANIA serie ATHENA opp. WHITE MARBLE “statuario”, “calacata”) o similari a scelta secondo le campionature proposte dall’Impresa.

NB: le altezza dei rivestimenti andranno dai 120cm a oppure filo soffitto , interno doccia rimarrà a comunque oltre box doccia fino a soffitto.

Extra capitolato possibilità di rivestimenti con carte da parati sia per interni che per il bagno.

Il battiscopa dei pavimenti sarà in materiale coordinato con la relativa pavimentazione o in legno abbinato alle porte.

I pavimenti dei terrazzi saranno realizzati con piastrelle di gres porcellanato ingelivo e antisdrucciolo R11 di primaria azienda di dimensioni e colore da definire con la direzione lavori.

- *EFFETTO CEMENTO* dimensioni 60X60 , (ditta produttrice TUSCANIA serie CAEMENTUM “albus”, “pulvis”, “griseo”) o similari a scelta secondo le campionature proposte dall’Impresa.

Oppure

- *EFFETTO PIETRA* dimensioni, 20X40 (ditta produttrice TUSCANIA serie TRIBECA “grey”) o similari a scelta secondo le campionature proposte dall’Impresa.

Tutte le altre superfici relative alle parti comuni esterne a livello del piano stradale, marciapiedi e pavimentazione del vicolo, saranno pavimentati con materiali indicati dall’ufficio Tecnico comunale.

ARTICOLO 8 – OPERE DI MARMO E PIETRA NATURALE

Le alzate e le pedate della scala condominiale saranno in gres porcellanato o similare di 1 cm di spessore per le pedate e 1 cm per le alzate effetto scala a nastro con raccordo a 45* (senza spigolo vivo) oppure con profilo in alluminio

- *EFFETTO CEMENTO* dimensioni da progetto , (ditta produttrice TUSCANIA serie CAEMENTUM “griseo”) o similari a scelta secondo le campionature proposte dall’Impresa.

Tutti i davanzali delle finestre e le soglie delle porte finestre saranno in marmo o pietra naturale di colore adeguato alla tonalità della facciata.

Le copertine dei muretti e/o dei terrazzi saranno in quarzite grigio normale CAIA GREY spessore 2cm fiammato e spazzolato .

Ingresso condominiale in Gres effetto Marmo Calacata oro con rivestimento a soffitto e /o carta da parti.

ARTICOLO 9 – OPERE DA FABBRO

La righiera e il corrimano della scala condominiale saranno realizzati in acciaio inox.

Le ringhiere, le cancellate di recinzione esterna ed i parapetti (ove non presente la muratura) saranno eseguiti in ferro con particolari da definirsi in fase esecutiva.

Tutte le opere di ferro non zincate, saranno verniciate con una mano di antiruggine e due mani di smalto oleosintetico per esterni.

ARTICOLO 10 – SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti saranno tutti in alluminio con profilo DOMAL. Il telaio fisso ha profondità totale di 160 mm; il telaio mobile, per garantire una maggiore resistenza alla pressione dinamica del vetro, ha una profondità di 70 mm, con sistema a giunto aperto Taglio Termico. La ritenuta del vetro è ottenuta mediante profili opportunamente guarniti per evitare qualsiasi contatto alluminio-vetro.

Guarnizioni : realizzate in EPDM di prima qualità DUTRAL e polimeri coestrusi.

Finitura : verniciati Bianco Ral 9010.

Vetri di serie : vetri a camera antinfortuno di serie 33.1 Extrachiaro/16 Gas Argon/33.1 Extrachiaro BassoEmissivo.

Le prestazioni di tale serramento sono (test su scorrevole 2 ante campione da mm 2000x2300):

- Permeabilità all' aria UNI EN 1026 – UNI EN 12207 classe 3
- Tenuta all' acqua UNI EN 1027 – UNI EN 12208 classe 7A
- Resistenza ai carichi del vento UNI EN 12211 – UNI EN 12210 classe C5

Chiusure standard a tre punti di cui uno per microareazione.

Completi di tutti gli accessori d' uso standard, maniglie bianche.

Maniglie di serie disponibili nei colori Bianco, Avorio, Bronzo e Nero.

Tutti i serramenti sono dotati di certificazione CE e conformi con i valori della zona climatica di posa.

ARTICOLO 11 - OSCURANTI E FRANGISOLE

Frangisole per esterno a pacchetto costituito da lamelle rigide di larghezza mm. 92 spessore mm.0,6 in lega di alluminio ad alta resistenza prelacata con vernice al poliestere, di forma bombata, conspeciali nervature su entrambi i lati e guarnizione antirumore sulla parte interna del bordo esterno.

Ogni lamella è ancorata alle estremità nelle guide laterali con robusti supporti che non richiedono manutenzione, permettono la facile sostituzione dall'interno di lamelle eventualmente danneggiate e consentono di assorbire escursioni termiche o movimenti della struttura. I meccanismi metallici di movimentazione e orientamento sono contenuti nelle guide laterali autoportanti, sezione mm. 80 x 48, in alluminio estruso anodizzato argento, con guarnizioni insonorizzanti.

Sollevamento ed abbassamento lamelle mediante catena a rulli sistema di chiusura automatica in posizione abbassata e dispositivo di sicurezza contro il sollevamento dall'esterno in qualsiasi posizione. Comando a motoriduttore asincrono monofase 230v -50Hz , IP 44 , inserito nel cassonetto in acciaio zincato, con protezione termica, freno elettromagnetico, finecorsa automatici incorporati di arresto superiore ed inferiore del motore e giunto a spina cablato.

ARTICOLO 12 - BALAUSTRINE E DIVISORI

In vetro EXTRA CHIARO, modello Glass ON con fissaggio a pavimento , Vetro 8+8 (temperato + indurito) con bordi rettificati prima della stratifica (Vetro base). Altezza vetro da terra 110 cm.

Resistenza alla spinta testata fino a 2 kN/m - conforme a 1kN/m di spinta secondo le normative vigenti / Sviluppo comunicato 310 ml

ARTICOLO 13 - PORTE INTERNE

Porte interne battenti della ditta BERTOLOTTO PORTE (mod. CL), o similari, nei modelli a scelta su un capitolato ampio, fra cui ante in laccato bianco, con effetto legno naturale, decappato, tranchè, etc. Cerniere a scomparsa e serrature magnetiche .

Telai e coprifili in coordinato, maniglie e ferramenta cromo-satinata o ottonata, sempre a scelta dal catalogo BERTOLOTTO.

Il portoncino di ingresso sarà del tipo blindato con rostri fissi e mobili, serratura tipo europeo antiscasso, pennellatura liscia di rivestimento interno in abbinamento alle porte interne e pannello esterno lato vano scala con disegno a scelta della D.L ditta Dierre (serie TABLET 1 Plus) o Bertolotto (serie THOR).

Porta basculante box - Realizzazione in lamiera d'acciaio zincata microforata , skinpassata, primerizzata, preverniciata con vernice poliuretanica. Serratura a cilindro maniglie PVC – Sollevamento manuale con possibilità di motorizzazione a scelta.

ARTICOLO 14 – CLIMATIZZAZIONE, PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

Impianto di climatizzazione autonomo degli alloggi tramite pompa di calore ad espansione diretta ad alta efficienza posizionata sui singoli terrazzi in modo discreto, con unità terminali ad incasso nei controsoffitti. Bocchette di mandata e ripresa in alluminio anodizzato con doppio filare di regolazione. Il controllo delle temperature sarà indipendente per ogni singolo ambiente con possibilità di gestione da remoto tramite APP. Nei bagni saranno installati dei radiatori scalda-salviette elettrici integrativi e sarà presente un sistema di riscaldamento radiante a pavimento di tipo elettrico. Lo stesso impianto sarà presente negli ambienti degli alloggi del piano terra. Nei bagni è prevista inoltre una presa elettrica sopra alla porta di ingresso per l'eventuale installazione di un radiatore ad irraggiamento.

La produzione di acqua calda sanitaria avverrà tramite pompe di calore aria-acqua posizionate al piano terra in esterno con sistema di accumulo centralizzato ubicato nell'interrato e produttore istantaneo. La contabilizzazione dei consumi di acqua calda sanitaria avverrà tramite contatori volumetrici per ogni singolo alloggio.

ARTICOLO 15 – IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'approvvigionamento dell'acqua avverrà tramite allaccio al civico acquedotto realizzato con tubo in polietilene e da contatore divisionale ubicato all'esterno della recinzione del fabbricato in luogo facilmente accessibile.

All'interno degli alloggi saranno installati dei rubinetti di intercettazione. La distribuzione all'interno dei singoli alloggi sarà realizzata a collettori.

Gli elementi sanitari, del tipo sospeso o appoggio a scelta del Cliente, saranno delle primarie ditte quali :

Vaso e bidet Sospeso "IDEAL STANDARD", Serie TESI - coprivaso a chiusura rallentata / o similari.

Oppure

Vaso e bidet Sospeso "GSG", Serie LIKE - coprivaso a chiusura rallentata / o similari.

Cassetta SIGMA8 + Placca Geberit Sigma30

Rubinerie tipo miscelatori monocomando della "IDEAL STANDARD" serie CERAFINE D / o similari.

(Kit doccia della serie + soffione 25cm)

Oppure

Rubinerie tipo miscelatori monocomando della "NEW FORM" serie EXTRO / o similari.

(Kit doccia della serie + soffione 25cm)

Piatto Doccia in resina "VANITA" serie CUPIDO Bianca mis 70x100/80x100 oppure a scelta 120cm.

NB: I lavabi ed i box doccia sono esclusi. Nel caso d'installazione da parte del Cliente di mobile bagno verrà eseguito l'allaccio a costo d'impresa. Attacco lavatrice con acqua fredda e scarico con sifone incassato Geberit e attacco lavastoviglie con punto acqua fredda dedicato separatamente. Le colonne di scarico saranno realizzate con tubazioni antirumore tipo Silere della Ditta Valsir o similare.

ARTICOLO 16 – FOGNATURA

La rete fognaria sarà suddivisa in due reti, una per le acque chiare ed una per le acque nere. Gli scarichi verticali e sub orizzontali saranno eseguiti con tubi antirumore e saranno incassati nelle murature, protetti con tavolati in mattoni opportunamente coibentati.

ARTICOLO 17 – CANNE di ESALAZIONE

Ogni cucina sarà dotata di canna di esalazione di diametro adeguato sfocianti oltre la copertura del fabbricato. Tutte le tubazioni saranno dotate di accessori per lo scarico della condensa.

ARTICOLO 18 – IMPIANTI ELETTRICI e PREDISPOSIZIONI

I quadri elettrici generali saranno in esecuzione stagna ed esterna posti nel vano destinato ai contatori Enel. I predetti quadri conterranno tutte le protezioni dei singoli alloggi così come le protezioni di tutte le utenze condominiali. Impianto elettrico con prese ed interruttori di primaria marca (Bticino / Vimar), di tipo domestico di base (SCS / Byme) con possibilità di ampliamenti personalizzati, conforme alle norme CEI 64-8 come dotazione. Quadro generale alloggio con singoli interruttori differenziali per i vari circuiti e sistema di controllo carichi per evitare distacchi intempestivi delle utenze in caso di esubero di potenza. Impianto TV digitale terrestre e satellitare, Impianto di videocitofonico integrabile su wifi per gestione remota, Impianto telefonico interno e predisposizione rete adsl / wifi per ogni singola unità abitativa, Impianto di termoregolazione con possibilità di gestione remota tramite APP e connettività condominiale dedicata e condivisa Predisposizione per colonnine condominiali per carico energia elettrica autovettura nei box auto. Impianto elettrico dei box auto associato ai singoli alloggi Impianto fotovoltaico centralizzato con possibilità di costituzione di "Comunità energetica".

ARTICOLO 19 – IMPIANTO PIANO COTTURA

Per ogni unità immobiliare, sarà realizzato un punto di utilizzo nelle cucine con prese U.D. per piani cottura a induzione o affini . Sono esclusi allacci cucina, lavello lavastoviglie.

ARTICOLO 20 - ASCENSORE

L'ascensore della BAGLINI GROUP sarà del tipo elettrico con rifiniture di pregio.

Mod a frequenza variabile ed a basso consumo 9 fermate portata max 630kg (8 persone) . Contatti di fine corsa, paracadute regolamentare per la cabina ed ammortizzatori; sirena nel vano. Riporto automatico al piano più vicino in caso di mancanza di corrente con apertura automatica delle porte di piano; teleallarme standard; corrimano su parete posteriore. L'impianto sarà certificato secondo la Direttiva Europea Ascensori 95/16/CE e comprende un dispositivo di comunicazione tra la cabina e la centrale di sorveglianza.

ARTICOLO 21 – GESTIONE DA REMOTO

Impianto di gestione remota: sarà possibile attivare la climatizzazione o altre utenze prestabilite direttamente da remoto (cellulare e/o tablet).

Impianto di termoregolazione: sarà possibile gestire in modo automatizzato la regolazione climatica dei vari ambienti in modo indipendente, semplice e intuitivo, attraverso una centralina principale e attraverso i comandi in ambiente.

Sola predisposizione di allarme antintrusione (canaline) con previsione di punti volumetrici e perimetrali.

ARTICOLO 22 – CASELLARI POSTALI

Saranno fornite e poste in opera cassette per lettere da collocarsi in corrispondenza dell' ingresso principale, sempre su indicazione della Direzione Lavori.

ARTICOLO 23 - AREA SOLARIUM

Area solarium attrezzata con locali di servizio comune , pergolato ombreggiante e piscina condominiale.

E' escluso ogni genere di arredo e tutto ciò che non è contemplato nel presente capitolato.

Resta comunque facoltà dell' impresa sostituire i prodotti/materiali citati nel capitolato, con altri di pari o superiore qualità.

Le personalizzazioni extra capitolato dovranno essere definite in corso di trattativa e/o non oltre l'avvenuta conferma da parte dell'impresa dei tempi di realizzo oltre i quali non sarà più possibile effettuare modifiche e personalizzazioni.

Note: Sono escluse tende esterne e ombreggianti, che saranno definiti con la direzione lavori in corso d'opera.

CRISTAL PIETRA s.r.l.

PIETRA LIGURE , lì 30 MAGGIO 2022