Iso-Sistem Tecnologie

Cordioli Costruzioni S.r.l.

CAPITOLATO TECNICO – COMMERCIALE



COSTRUZIONE "CRISTALLO"

Castel D'azzano (VR)

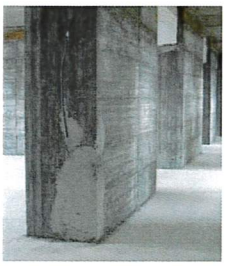
NOTA

Il presente capitolato tecnico commerciale descrive come sarà realizzato l'edificio nel suo complesso e le varie unità immobiliari in particolare. Le soluzioni descritte non sono vincolati e possono essere modificate con prodotti di pari valore della Direzione Lavori (DL), ferma restando la qualità complessiva dell'intervento.

La presente relazione fa riferimento alla dotazione di capitolato. Le eventuali personalizzazioni richieste dai singoli proprietari non vengono qui riportate. Tutte le immagini sono pubblicate a titolo esemplificativo e non vincolate

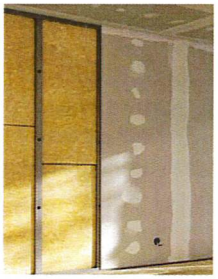
L'intervento riguarda la realizzazione di due palazzine residenziali adiacenti, site nel comune di Castel D'Azzano (VR) in Via Marconi, sviluppate su tre piani fuori terra per un totale di 22 appartamenti articolati in 3 diverse tipologie abitative

STRUTTURE PORTANTI



La struttura del fabbricato è del tipo "a telaio" con murature perimetrali di tamponamento e con fondazioni a platea in getto di calcestruzzo debitamente armate come da calcoli statici ed in ottemperanza alle vigenti norme antisismiche.
Le murature del piano interrato e del vano ascensore saranno ugualmente in calcestruzzo armato a vista, come anche la struttura portante delle scale interne.
I solai saranno realizzati con soluzioni differenti: per la parte interrata verrà eseguito con pannelli prefabbricati a lastra tipo "Predalles" lasciati a vista, mentre per i solai intermedi è prevista una soletta piena di calcestruzzo armato con posa di idoneo isolante fono-acustico.
Tutte le strutture di travi, pilastri e sbalzi dei balconi saranno in cemento armato.

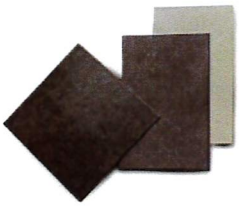
MURATURE



Murature di tamponamento perimetrali, dal piano rialzato al tetto, con blocco tipo "Poroton" o similari di spessore cm. 30 o realizzata con sistema secco stratificato costituito da struttura metallica zincata, strati interni di irrigidimento, intercapedini coibentate con pannelli isolanti e doppia lastra di finitura interna, secondo una soluzione tecnica atta a garantire adeguate prestazioni termo-acustiche.
Questa finita con isolamento di tipo a cappotto con spessore adeguato finito con rasante e intonachino tinta tenue a scelta della ditta venditrice.

Le pareti divisorie interne tra i locali delle stesse unità abitative saranno realizzate in cartongesso con doppia lastra su ogni lato della parete. L'angolo della cucina e la parete del bagno su cui attesta il lavabo avranno lastra esterna atta a supportare l'ancoraggio di pensili.

PAVIMENTI

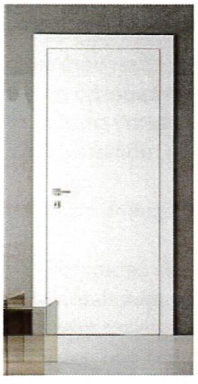


In tutti i vani abitabili e servizi saranno posati pavimenti in gres porcellanato (3) con prezzo di listino di € 40,90 (quaranta/90 euro). Eventuali differenze in più o in meno saranno concordate al momento della scelta.
La posa di pavimenti sarà lineare, a richiesta eventuali pose particolari da comunicare al momento della scelta pavimenti.
Le scale comuni saranno rivestite in marmo e/o pavimento in gres porcellanato a scelta della ditta venditrice.
Le pareti dei bagni saranno rivestite con piastrelle di ceramica con prezzo di acquisto di € 40,90 (quaranta/90 euro) con le seguenti altezze: h 120 cm eccetto box doccia h 200 cm

Nella cucina è previsto il rivestimento sul lato di servizio a fascia fino ad un massimo di mq. 5,00. Se non richiesto durante la scelta dei pavimenti, verrà finito come le restanti pareti e quindi compensato.

La scelta avverrà sulla base di una campionatura proposta dalla parta venditrice presso un magazzino di sua fiducia

PORTE INTERNE E BATTISCOPA



Porte interne costituite da anta tamburata con anima a nido d'ape, rivestita con pannelli, telaio realizzato in listellare, guarnizione in gomma antirumore.
Finiture delle porte in laminato bianco, con cerniera a vista, serratura a chiave e maniglia cromo satinato.
La scelta avverrà sulla base di una campionatura proposta dalla parta venditrice presso un magazzino di sua fiducia, l'eventuale scelta di porte e ferramenta diverse dalla tipologia sopra descritta, dovrà essere concordata a parte.
In tutti i vani, ad eccezione del bagno e delle pareti con rivestimento in ceramica, sarà montato battiscopa in legno dello stesso colore delle cornici delle porte, per una altezza di cm.8. Eventuale colorazione o tipologia diversa sarà da scegliere e concordare a parte.

PORTONCINO D'INGRESSO BLINDATO



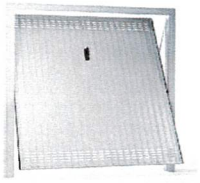
Il portoncino d'ingresso agli appartamenti sarà blindato, dotato di n.3 chiavi, maniglia interna e pomolo esterno cromo-satinato, spioncino e limitatore di apertura.
Finitura esterna del portoncino a scelta della ditta venditrice, finitura interna ed accessori a scelta dell'acquirente da nostro catalogo a disposizione presso la sede d'impresa.
La porta d'ingresso generale sarà realizzata nella stessa tipologia e colore dei serramenti.

SERRAMENTI ESTERNI



I serramenti saranno a 1 e/o 2 ante in basse alle dimensioni del foro, comprese di apertura a battente e vasistas, realizzati in PVC.
Saranno dotati di vetri basso emissivi a garantire l'isolamento termo-acustico, rispondendo alla classe energetica dell'edificio.
I serramenti saranno dotati di zanzariere e opportuno sistema oscurante.
La tipologia del materiale colore e ferramenta saranno a scelta della ditta venditrice.
Nelle parti comuni dell'edificio (vano scala) verrà utilizzata la stessa tipologia impiegata all'interno degli appartamenti.

BASCULANTE E PORTE INTERNE PIANO INTERRATO



Sarà fornita porta basculante ad apertura manuale (con chiave) con finitura in acciaio zincato.
Eventuale richiesta di motorizzazione (motore e allacciamento elettrico) sarà da comunicare e concordare a parte
La porta d'accesso da garage a vano scala sarà REI 120

IMPIANTO RISCALDAMENTO

Il sistema di riscaldamento sarà realizzato tramite pompa di calore elettrica ad incasso marca BAXI o equivalente, per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento radiante a pavimento, completo di cronotermostato digitale per ogni appartamento.
A completamento dell'impianto di riscaldamento, il bagno principale sarà dotato di radiante tubolare, marca IRSAP o similare a scelta della parte venditrice.

Il sistema di raffrescamento prevede la sola predisposizione per l'installazione di split idronici, con nr. 1 predisposizione in zona giorno e nr. 1 in zona notte, complete di tubazioni vuote per alimentazione elettrica oppure predisposizione per raffrescamento a pavimento a scelta della ditta costruttrice.

Per i bilocali è prevista la possibilità di riscaldamento e raffrescamento mediante split idronici.

Eventuali modifiche o integrazioni all'impianto saranno da valutare e concordare a parte.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO



La rete dell'acqua prenderà inizio dal contatore comunale predisposto per ogni singolo appartamento in apposito pozzetto comune posto all'esterno, la distribuzione di acqua calda e fredda a tutti i servizi sarà realizzata in tubi in PVC.
Sarò disposto un rubinetto di arresto generale nella cucina e nei bagni.

Sono previsti i seguenti accessori:
1° bagno:
- Piatto doccia ceramico o in resina 80x80 con miscelatore
- Lavabo con miscelatore a scarico automatico
- Bidet sospeso con miscelatore scarico automatico
- Vaso sospeso con cassetta da incasso, sedile con coperchio in pvc ed accessori cromati

2° bagno/lavanderia:
- Lavabo con miscelatore a scarico automatico

- Vaso sospeso con cassetta da incasso, sedile con coperchio in pvc ed accessori cromati
- Attacco lavatrice con valvola tifoide sullo scarico
- Piatto doccia ceramico o in resina 80x80 con miscelatore

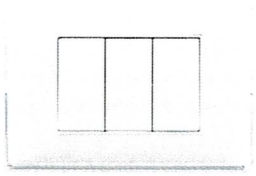
Cucina:
- Attacchi acqua calda e fredda più servizi per lavello
- Attacco lavastoviglie con valvola tifoide sullo scarico

Appartamento con giardino:
- Attacco acqua esterno

Ogni apparecchio sarà in porcellana della marca IDEAL STANDARD o similare, rubinetteria marca GROHE modello Eurosmart o marca similare.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà eseguito in conformità a quanto prescritto dalla guida CEI 64-8 (8° edizione) – Dotazione impiantistica livello 1.
Si forniscono i seguenti punti presa da 16° e punti luci da 10°, così distinti pr i seguenti vani:



Soggiorno/cucina:
- n. 8 punti presa
- n. 3 punti luce
- n. 1 prese tv
- n. 1 presa internet/telefono

Corridoio:
- n. 1 punto presa
- n. 1 punto luce

Camera matrimoniale:
- n. 5 punti presa
- n. 1 punto luce
- n. 1 presa tv
- n. 1 presa internet/telefono

2° camera (12-20 mq):
- n. 5 punti presa
- n. 1 punto luce
- n. 1 presa tv°
- n. 1 presa internet/telefono

3° camera (8-12 mq):
- n. 4 punti presa
- n. 1 punto luce
- n. 1 presa tv
- n. 1 presa internet/telefono

Bagno principale:
- n. 2 punti presa
- n. 2 punti luce

Bagno lavanderia:
- n. 3 punti presa
- n. 1 punto luce

Balconi/Giardino:
- n. 1 punto presa,
- n. 1 punto luce

Garage:
- n. 1 punto presa (tubazioni esterne)
- n. 1 punto luce (tubazioni esterne)

Saranno fornite placche elettriche, prese ed interruttori tipo VIMAR – Serie PLANA o marca similare

Per l'impianto comune del fabbricato sono previsti:
- n. 1 punto luce
- n. 1 punto presa

per ogni piano, nel corridoio cantine ed all'uscita degli scantinati verso la corsia di manovra

- impianto d'illuminazione zone esterne (accessi pedonali e carraio)
- impianto televisivo (antenna)

L'impianto citofono sarà costituito da altoparlante applicato all'esterno del cancelletto d'ingresso ed incorporato nella pulsantiera dei campanelli a quadro luminoso e da apparecchio in plastica nell' ingresso di ogni unità immobiliare.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Ogni appartamento verrà servito sa idoneo impianto fotovoltaico, nel rispetto del Decreto Legislativo di riferimento con adeguate coperture che verranno specificate dalla ditta costruttrice
Eventuali aumenti di KWp da concordare a parte.

INTONACI E TINTEGGIATURE

Gli intonaci saranno del tipo premiscelato sopra alle pareti di cotto e i soffitti di tutti i vani abitabili o finitura a lastra secco in cartongesso.
Le tinteggiature nei vani abitabili saranno della tipologia semi lavabile bianco su pareti e soffitti. Nel garage pareti e soffitti saranno cemento a vista.

ASCENSORE

Il fabbricato sarà dotato di ascensore senza fossa, portata indicativa di 400 kg, conferme alle leggi e regolamenti vigenti in materia di barriera architettoniche, avrà una fermata per ogni piano, compreso i piani interrati.

Gli impianti saranno a norma con tutte le leggi e regolamenti in materia, muniti di accessori ed apparecchi d'uso necessari per un perfetto funzionamento nella massima sicurezza.

FINITURE ESTERNE



I fori finestra saranno rivestiti da bancali e soglie in marmo con taglio termico, a scelta della ditta venditrice.
I pavimenti dei poggioli del tipo per esterni scelti dalla ditta venditrice.
Il passaggio pedonale dalla strada fino all'abitazione sarà pavimentato con piastrelle auto bloccanti antiscivolo e antigelo o gres scelta della ditta venditrice.
Poggioli finiti con parapetto in recinzione metallica colore e forma a discrezione della venditrice.
Recinzione esterna con disegno a scelta della venditrice.
Fornitura di cancello automatico per l'accesso all'area garage, della stessa tipologia della recinzione.

OPERE ACCESSORIE

La canna di esalazione fumi in cucina sarà in materiale plastico.
Gli scarichi per le acque nere verranno installati in materiale plastico, incassati nelle murature, quindi in rete orizzontale agganciati al solaio facente soffitto alle cantine o dei garage del piano interrato, quindi convogliate alla fognatura comunale.
Le acque meteoriche saranno convogliate in canali di gronda e pluviali realizzati in lamiera pre-verniciata di colore a scelta della ditta venditrice.

Il capitolato è in fase di definizione e pertanto l'acquirente e la parte venditrice potranno concordare la variazione di alcune delle opere descritte, previo accordo tra le parti sulle differenze in più o in meno e nel rispetto delle normative vigenti.