



via Nazionale 198 Posada - Geom. Luigi Contu 3475255356

CAPITOLATO TECNICO :PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO AD USO RESIDENZIALE IN POSADA ,LOC. SAS ENAS

PREMESSA

INDIVIDUAZIONE E UBICAZIONE

Il lotto di terreno sul quale sorgerà l'immobile oggetto dell'intervento , è ubicato lungo la centralissima loc. Sas Enas ; si presenta pianeggiante, con un leggero dislivello di c.ca 30 cm da monte a valle .Catastalmente è identificato al Foglio 73 Mappale 1658 , è così è stato registrato in sede di atto d'acquisto REP. N. 8522 - del 13.02.2008. Urbanisticamente è compreso nel Piano di Lottizzazione C 5 , facente parte del consorzio denominato " Sas Enas - Puttu Ezzu " , è più precisamente individuato al **lotto n. 22** dello stesso P.d.L. .

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento è atto alla realizzazione di complesso residenziale , con l'esecuzione di tre unità abitative , due al piano terra e una al piano primo .

Le unità al piano terra , simili per caratteristiche, sono composte da una veranda d'ingresso , un pranzo soggiorno , due camere da letto una singola e una matrimoniale, un bagno , e una veranda sul retro con accesso dalla camera matrimoniale .

Al piano primo , l'unità immobiliare è composta da una veranda d'ingresso , un pranzo soggiorno , due camere da letto una singola e una matrimoniale, un bagno , e una veranda sul retro con accesso dal pranzo soggiorno .

L'accesso delle stesse è garantito dalla strada della lottizzazione C5, gli ingressi alle abitazioni sono del tutto indipendenti, così come i posti auto, nella misura maggiore di 1 mq./1° mc.

La forma e le principali dimensioni delle opere risultano dai disegni allegati, salvo quanto meglio sarà specificato e precisato all'atto esecutivo dalla D.L. e/o dalle competenti Autorità.

Le indicazioni ed i disegni, che sono allegati al contratto o promessa di vendita, di cui il presente capitolato tecnico forma parte integrante, devono ritenersi unicamente come norma di massima per rendersi ragione delle opere da eseguirsi.

La parte alienante, per il tramite della D.L. si riserva la facoltà di introdurre nelle opere, all'atto esecutivo, quelle varianti, stralci e/o ampliamenti, che riterrà opportune e/o che saranno imposte dalle Autorità competenti, sia sotto il profilo tecnico sia quello estetico, senza che venga compromessa la funzionalità dell'edificio e senza che ne consegua alcun diritto del sottoscritto promissario acquirente a compensi o indennizzi di sorta.

Descrizione appartamento

Appartamento piano terra lato est composto da Due camere da letto ,pranzo soggiorno, un bagno , due verande e giardino con posto auto

Art. 1 - CARATTERISTICHE DEL TERRENO DI FONDAZIONE E FONDAZIONI

In relazione al terreno, le fondazioni in conglomerato cementizio armato saranno del tipo ritenuto più adatto dal Tecnico Calcolatore e delle dimensioni previste dai calcoli in c.a..

Art. 2 - MURATURE PORTANTI

La muratura portante verrà realizzata in blocchi denominati Termomax , in calcestruzzo vibrocompresso alleggerito con aggreganti espansi naturali (Pomice) e pannello interposto in polistirene espanso sinterizzato . (Eps 100) Nella costruzione di murature in genere verrà curata la loro perfetta esecuzione e verranno lasciati tutti i necessari incavi e fori per il passaggio dei pluviali, canne fumarie, scarichi wc, canne d'aspirazione, ecc.. Sui muri delle costruzioni, nel

punto di passaggio fra le fondazioni entro la terra e la parte fuori terra, sarà disteso uno strato isolatore formato da una guaina (tagliamuro). Sullo strato isolatore, così formato, verrà impostata la muratura in elevazione.

Il cordolo sarà opportunamente rinforzato con armature di ferro supplementari sia in corrispondenza delle aperture in modo da formare architravi portanti, che in corrispondenza delle canne, fori, ecc., perché presenti la stessa resistenza che nelle altre parti.

Art. 3 - MURATURE DIVISORIE

I divisori tra le unità confinanti saranno realizzati in blocchi di c.l.s. di dimensioni cm. 25 x 20 x 40 , pannello fonoisolante in poliuretano espanso, flessibile a celle aperte, a base di poliestere, densità 25 Kg/mc, di colore antracite, autoestingente, resistente a temperatura - 50°C e + 110°C , e forato da cm 8 .

I divisori interni saranno eseguiti in forati dello spessore di cm. 8.

Art. 4- SOLAI

I solai saranno realizzati con travetti prefabbricati in conglomerato cementizio armato e pignatte in laterizio da cm 16x38x25,più caldana da 4 cm e rete elettrosaldata Ø6,con da maglie da 15 cm, per uno spessore complessivo di 20 cm, calcolato per un sovraccarico accidentale di 250 kg/mq. All'altezza del piano di posa dei solai ,i travetti saranno ancorati ai cordoli di coronamento in cemento armato saldati alle travi e ai pilastri.

I solai inclinati saranno realizzati alla stessa maniera , con l'aggiunta dell'impermeabilizzazione con guaina Termobase da 5 cm. .

Art. 5 - COPERTURA

La copertura avrà un manto di copertura di tegole curve tipo coppi, realizzate con pigmenti antichizzati .

Art. 6 - INTONACI E TINTE

Tutte le stanze abitabili saranno intonacate con intonaco a base di calce idraulica naturale

Le pareti e i plafoni del vano scala saranno intonacati con intonaco uguale agli alloggi.

Le tinteggiature interne saranno di tipo semilavabile, previa campionatura da sottoporre ai singoli acquirenti (tinte chiare).

Le tinteggiature esterne saranno lavabili al quarzo o del tipo intonaco colorato scelte a discrezione della D.L..

Art. 7 - ISOLAMENTI TERMOACUSTICI E IMPERMEABILIZZAZIONI

Pavimenti: l'isolamento termo-acustico sarà realizzato con la formazione di un massetto di calcestruzzo alleggerito dello spessore di cm. 5, e con la stesa di un idoneo strato in polietilene espanso a formazione del pavimento galleggiante.

IMPERMEABILIZZAZIONI

Terrazze su locali abitati:

- barriera a vapore
- polistirene espanso: spessore 3+3, densità 35 Kg/mc
- n° 2 membrane bituminose elastomeriche di 4 mm di spessore
- strato di scorrimento in nylon

Poggioli e porticati

- n° 1 membrana bituminosa plastomerica di 4 mm di spessore
- strato di scorrimento

Art. 8 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Pavimenti:

La scelta dei pavimenti e dei rivestimenti in ceramica dovrà essere effettuata dal promissario acquirente esclusivamente presso un unico rivenditore, che sarà indicato dall'Impresa, e presso il quale avrà a disposizione un campionario dei materiali da capitolato.

Il maggior onere per l'eventuale posa in opera di pavimenti in altre forme non tradizionali e per la richiesta di pezzi speciali e decorazioni nei rivestimenti, saranno a carico del promissario acquirente.

b) Abitazioni: in piastrelle di ceramica tipo gres porcellanato di 1° scelta, posate su sottofondo di sabbia e cemento e fissaggio con colla adesiva ;

c) Bagni e cucine :piastrelle in ceramica tipo Cerasarda di 1° scelta, d) Balconi e terrazze: piastrelle di gres antigelivo di 1° scelta, posate con colla adesiva ;

Lo zoccolino battiscopa per le abitazioni sarà in in gres di adeguata tonalità rispetto al pavimento ;

Art. 9 - OPERE IN GRANITO E PIETRA

Saranno in granito del tipo Beta i davanzali delle finestre e delle porte finestre

Saranno in pietra sarda facciavista gli ingressi agli alloggi, come da progetto esecutivo.

Art. 10 - SERRAMENTI

a)Finestre :

Telaio maestro in Meranti, finitura ciclo all'acqua - mordenzato noce spessore nominale mm. 58, spalle della profondità di mm 95, gocciolatoio in alluminio anodizzato in corrispondenza della traversa inferiore per la raccolta e lo scarico dell'acqua all'esterno; coprifili con sezione di mm. 45-60x10; ante di mm. 68 di spessore nominale, unite con doppio tenone e mezzo, finestre ad unica specchiatura, portafinestra a doppia svecchiatura con traversa rompitratta e traversa di base costituita da tre elementi uniti ad incastro, completi di vetrocamera 4/12/4 .Doppio giunto di tenuta sulle battute

centrali e su tutto il perimetro del telaio maestro provvisto di guarnizione elastica flessibile. Ferramenta in acciaio bronzato costituita da tre cerniere a perno filettato per ogni anta apribile, chiusura verticale a nastro incassata in acciaio con tre punti di chiusura fino a m. 1.60 e quattro oltre, maniglie in alluminio anodizzato bronzo.

Porte Interne

Le porte interne saranno del tipo cieche, impiallacciate noce Massello Frackè, dello spessore di mm. 45 circa, lucidate opache, cerniere anuba brunite con maniglie in ottone, guarnizione perimetrale di battuta serratura patent, complete di false maestà coprifili lisci riportati su tre lati con chiodini ed imbotte in materiale legnoso rivestito con impiallaccatura tipo noce massello Frackè

Persiane

Le persiane saranno in alluminio del tipo finto legno , con oscuranti regolabili , con telaio dello spessore di mm. 45 circa

Art. 11 - TUBAZIONI E FOGNATURE

Le tubazioni dovranno essere delle dimensioni e forme richieste della D.L., dovranno seguire il minimo percorso compatibile con il buon funzionamento ed essere facilmente ispezionabili.

Tutte le condutture non interrate dovranno essere fissate e sostenute con convenienti staffe, cravatte, mensole, ecc., in numero tale da garantire il perfetto ancoraggio alle strutture di sostegno.

a) Gli scarichi e gli sfiati delle acque nere dei bagni oltre alle colonne di scarico delle cucine saranno in pvc 90°.

Gli scarichi delle cucine e dei wc confluiranno direttamente nel collettore delle acque che porta alla fognatura comunale.

Art. 12- SISTEMAZIONE ESTERNA

Sul fronte del complesso immobiliare a confine con la strada di lottizzazione, la recinzione sarà realizzata in muratura di pietra sarda facciavista, sui confini con tutte le altre proprietà sarà in blocchi di c.l.s. debitamente intonacati e tinteggiati .

Gli ingressi verranno realizzati in c.l.s. stampato con resine, così come i marciapiede perimetrali alla casa .

Art. 13 - IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti elettrici del fabbricato saranno progettati e dovranno essere eseguiti in conformità a quanto prescritto dalla vigente Legge 05/03/1990 n° 46 e nel rispetto delle prescrizioni dell'U.L.S.S., delle prescrizioni del Comando Vigili del Fuoco territorialmente competente e delle modalità generali e particolari precisate dall'ENEL e con riferimento alle norme CEI o UNI.

Tutti i materiali e le apparecchiature saranno muniti del contrassegno del marchio di qualità (IMQ).

Le tubazioni rigide e flessibili saranno esclusivamente sotto traccia a parete o a pavimento, con percorsi rettilinei, orizzontali o verticali.

Nella posa delle tubazioni si porrà particolare cura nell'esecuzione delle curve e delle giunzioni con scatole di derivazione per facilitare la sfilabilità e la reinfilabilità dei conduttori.

Le cassette e le scatole saranno dimensionate per consentire un comodo contenimento delle giunzioni e un'agevole ispezione e manutenzione.

Le scatole da incasso saranno in polistirolo antiurto, coperchio in urea fissato con apposite viti in acciaio.

I conduttori saranno in rame elettronico unipolari isolati con PVC del tipo H07 V-K.

La sezione sarà calcolata considerando una densità di corrente massima di 2.5 a/mmq. ed una caduta di tensione del 2% per circuiti luce e del 4% per circuiti forza motrice.

Saranno identificabili in ogni punto dell'impianto dalle seguenti colorazioni:

- giallo - verde = conduttori di protezione
- bleu - chiaro = conduttori per il neutro
- nero - marron. grigio = conduttori di fase

Tutte le giunzioni dei conduttori saranno effettuate esclusivamente mediante appositi morsetti a cappuccio e solamente all'interno delle scatole. I frutti saranno del tipo VIMAR serie PLANA e placche colore bianco.

La distribuzione interna prevista è la seguente:

-Soggiorno:

1 punto luce centrale

2 punto comando invertitore

4 prese 16 A

1 presa tv

1 luce emergenza

-Antibagno - corridoio:

1 punto luce centrale

2 punto luce deviato

-Bagno

1 punto luce centrale

1 punto luce a parete

3 presa 16 A

2 punti interrotti

1 bipolare comando boiler

1 presa 16 A (lavatrice)

-Camera matrimoniale:

1 punto luce centrale

1 punto comando inverter

3 prese 10 A (2 al letto + 1 ingresso)

Cameretta:

1 punto luce centrale

3 punto comando deviato

2 prese 16 A

1 luce emergenza

-Verande

2 punto luce a parete

2 punto luce deviato

1 presa tv

1 presa 16 A

-Punti generici:

1 citofono a parete comunicante con l'esterno

3 prese 16 A giardino

1 presa 16 A (lavatrice)

Art. 14 - IMPIANTO TELEVISIVO

L'impianto televisivo comprende l'installazione della rete di distribuzione del segnale alle prese. Si prevede l'installazione di impianto di ricezione TV sufficiente a garantire il buon funzionamento di ogni unità. L'impianto sarà realizzato in tubazione e scatole di derivazione proprie.

Le scatole di derivazione avranno dimensioni tali da contenere i partitori per la derivazione alle prese.

Il cavo coassiale sarà del tipo a bassa perdita.

Predisposizione per antenna satellitare e punto presa "decoder" antenne riceventi (questo escluso).

Art. 15 - IMPIANTO TELEFONICO

L'impianto telefonico dovrà essere realizzato in tubazione e scatole di derivazione proprie.

Solo predisposizione

Art. 16 - QUADRO SERVIZI GENERALI

Il quadro servizi generali sarà installato a discrezione della D.L.

Il quadro sarà in lamiera di acciaio verniciata con porta frontale di chiusura munita di serratura.

Art. 17 - IMPIANTO DI MESSA A TERRA

L'impianto di messa a terra si dividerà in rete di dispersione e rete di protezione.

La rete di dispersione sarà costituita da dispersori infissi all'esterno del fabbricato in numero sufficiente a garantire il risultato, collegati tra loro da una bandella in acciaio zincato.

Dai dispersori più vicini al locale contatori deriverà l'impianto di protezione del fabbricato.

Tali dispersori saranno completi di pozzetto in cemento con chiusino.

Tutti i punti luce e le prese di illuminazione saranno provvisti di conduttore di protezione di sezione e grado di isolamento pari al conduttore di fase. Si dovrà inoltre realizzare nei bagni e nelle cucine una rete equipotenziale mediante un conduttore in rame isolato sotto traccia od a pavimento, collegante fra di loro i tubi dell'acqua calda e fredda con i rispettivi tubi di scarico della vasca, della doccia, dei lavandini, delle lavatrici e delle lavastoviglie, i tubi dell'impianto riscaldamento e del gas.

I collegamenti equipotenziali saranno effettuati mediante appositi collarini metallici.

Art. 18- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ED IGIENICO SANITARIO

Il dimensionamento degli impianti tecnologici, nonché l'istallazione degli stessi, avverrà in ottemperanza alle normative vigenti ed in particolare:

- Legge n° 10 del 09/01/1991 e relativi decreti di applicazione;
- D.P.R. n° 1052 del 26/06/1977;
- Norme UNI;
- Norme UNI-CIG;
- Norme CEE.
- impianto idrico sanitario in multistrato centralizzato con raccorderia a pressione in th , con scarichi in nipren. Made in italy
- gas a norma 36/90 con maniglione in inox ;
- predisposizione impianto termico solare con attacco caldaia o scaldabagno a gas
- pompe sommerse autoclave e cisterna lt.1000

Art. 19 - IMPIANTO IGIENICO SANITARIO

La scelta degli apparecchi sanitari dovrà essere effettuata presso un unico fornitore indicato dall'impresa. I sanitari saranno in vetrochina della casa Pozzi Ginori , la rubinetteria sarà Grohe .

Bagno Lavabo porcellana da cm 50x70 con colonna pure in porcellana, completo di mensole di sostegno con gruppo miscelatore monocomando, sifone.

Piatto doccia da cm. 80x80, completa di piletta, sifone, scarico in pvc, gruppo miscelatore monocomando, completo di sali-scendi.

Bidet in vetrochina di prima scelta, completo di gruppo miscelatore monocomando, piletta, sifone, scarico in pvc.

Vaso in vetrochina con cassetta di lavaggio del tipo "Pucci Sara", completo di sedile e coprisedile tipo pesante.

Cucina:

Nel locale cucina saranno predisposti gli attacchi per l'acqua fredda e calda, per il gas al fornello, e lo scarico per il lavello ;

Art. 20 - PRESCRIZIONI GENERALI

Qualsiasi variazione che il promissario acquirente vorrà apportare alla presente descrizione dovrà essere preventivamente concordata con la D.L. e con l'Impresa.

Nessuno potrà fare intervenire manodopera estranea all'impresa ed apportare varianti progettuali che potrebbero ritardare il rilascio del certificato di abitabilità; la parte promessa acquirente interverrà pertanto una volta avuto in consegna l'immobile.

Le finiture esterne, scelta e tipologia (colore, serramenti, ringhiere, cancellate, porticato, ecc.) saranno decise dalla D.L. e ciò per rendere omogeneo l'intero abitat senza discontinuità.

La nostra miglior offerta per le opere sopraindicate è di € 175.000 + iva

Posada 04.08.2012