

CAPITOLATO
Residenza “Alle Spiazze”
VOLANO



PREMESSA

La residenza **“ALLE SPIAZZE”** si trova vicino al centro storico di Volano nella parte collinare del paese, con vista panoramica sulla valle.

Si compone in due corpi fabbricati, a due e tre livelli, più un piano interrato adibito ad autorimesse e cantine, collegato con l'edificio.

Sono previsti al piano terra, al primo piano ed al secondo piano (mansarda) appartamenti da una, due o tre stanze letto. Vi sono inoltre, giardini privati recintati e parcheggi comuni esterni.

Le rifiniture accurate e personalizzate, fanno sì che questa nuova residenza si possa considerare assolutamente signorile, elegante ed esclusiva.

CARATTERISTICHE DELLA COSTRUZIONE

STRUTTURA PORTANTE E DI TAMPONAMENTO

Sono realizzati in cemento armato, fondazioni, plinti, muri perimetrali del piano interrato, vano ascensore, pilastri, cordoli e solai.

Tutti i solai sono completamente in cemento armato, per garantire un elevato livello di isolamento acustica.

Muri perimetrali in blocchi portanti di laterizio tipo POROTON o CLIMAPOR minimo da cm. 25.

Tetto di tipo ventilato, composto da travi portanti in legno lamellare e travi secondarie in legno lamellare o bilamellare di prima qualità, con interposto cartongesso o perline in abete, manto di copertura in tegole in cemento.

Le opere di lattoneria saranno realizzate in rame, alluminio o lamiera zincata preverniciata.

TRAMEZZE E DIVISORIE INTERNE

La parte divisorie separanti garage e cantine a piano interrato che non verranno realizzate in cemento armato, saranno invece eseguite con blocchi semipieni a faccia vista o da tramezze intonacate dello spessore variabile da cm 8 a cm 20.

Le pareti divisorie tra un appartamento e l'altro, ad esclusione delle pareti in cls del vano scala, saranno eseguite in laterizio alveolato tipo Poroton dello spessore di 12 cm., pannello rigido in lana minerale dello spessore minimo di 5 cm, una lastra di cartongesso e laterizio alveolato tipo Poroton dello spessore di 12 cm.

Tra un appartamento e le pareti in cls del vano scala sarà eseguita una contro parete in laterizio dello spessore di 8 cm. con interposto pannello rigido in lana minerale di spessore minimo 5 cm.

Tutte le pareti interne ed i soffitti degli appartamenti, così come le parti comuni saranno intonacate con intonaco premiscelato con finitura a malta fina.

Le murature in calcestruzzo e il solaio dell'autorimessa al piano interrato saranno a vista con finitura da cassero metallico o parzialmente intonacate.

SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

Serramenti esterni appartamenti

Tutti i serramenti esterni degli appartamenti saranno in legno di abete Austria lamellare intero, mordentati bianco antico, della sezione di cm. 70x82, apribili a ribalta. I vetri delle finestre saranno del tipo a vetrocamera tipo termophan 4.20argon.4 basso emissivo, i vetri delle porte finestre saranno del tipo a vetrocamera tipo termophan 3/3.15argon.3/3 basso emissivo.

I serramenti saranno dotati di doppia guarnizione su perimetro, gocciolatoio in alluminio, ferramenta di portata tipo Maico, maniglia interna in alluminio argento serie Tokyo (marca Hoppe) e maniglietta esterna per le porte finestre.

I vetri degli appartamenti a piani terra saranno del tipo antisfondamento.

L'oscuramento sarà garantito, ove previsto in progetto, con tapparelle avvolgibili motorizzate in alluminio di colore a scelta del costruttore e/o della D.L.

Ove indicato in progetto, è prevista la realizzazione di finestre in falda tipo velux nelle misure che saranno indicate dalla D.L., complete di vetrocamera, imbotte in cartongesso o legno, con apertura a bilico.

Porte interne appartamenti

Le porte interne degli appartamenti saranno delle dimensioni di cm. 75/80x200/210 con telaio a scatola del tipo battente tamburato liscio e con finitura in legno tipo noce biondo, rovere sbiancato o laccato bianco, mostre e contromostre applicate ad incastro, comprese guarnizioni in battuta, ferramenta di portata e di chiusura con tre cerniere e maniglia in ottone o acciaio satinato.

Portoncini blindati di sicurezza

I portoncini d'ingresso degli appartamenti saranno del tipo di sicurezza blindato delle dimensioni di cm. 85/90x210 costruiti con lamiera interna ed esterna dello spessore di 25/10 rinforzata con correnti verticali e orizzontali e rivestite esternamente con pannello liscio nel colore e tipologia a scelta del costruttore e/o della D.L. o ed internamente con pannello come le porte interne; completi di spioncino, rostri laterali, chiusura di sicurezza antieffrazione, con pomolo esterno fisso e maniglia interna in cromo satinato e battuta a pavimento o lama parafreddo, stipiti di contorno in pietra naturale con finitura a scelta del costruttore e/o della D.L..

Serramento ingresso vano scala principale

Il serramento dell'ingresso al vano scala sarà realizzato in legno di abete o in alternativa in alluminio o pvc con serratura elettrica, chiudiporta automatico e vetro di sicurezza antisfondamento.

Porte basculanti di accesso ai singoli garage

Ogni garage sarà dotato di porta basculante in lamiera bianca preforata ove necessario, con serratura tipo Yale con maniglia e sblocco interno.

Porte e portoni antincendio autorimessa

Ove previsto in materia di prevenzione incendi saranno installate porte tagliafuoco ad uno o due battenti certificati REI, completo di guarnizioni termoespandenti, ferramenta di portata e di chiusura del tipo antincendio ed antinfortunistico.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**Pavimenti piano interrato (pavimento di tipo industriale)**

Il pavimento del piano interrato adibito ad autorimessa e cantine sarà eseguito in conglomerato cementizio con finitura superficiale antiusura costituita da aggregato minerale al quarzo e giunti di dilatazione con relativa sigillatura.

Pavimento scale - pianerottoli - davanzali finestre e soglie portefinestre

Il pavimento dell'atrio di ingresso a piano terra, i pianerottoli della scala e i contorni dei portoncini blindati che si affacciano sul giroscale interno, saranno eseguiti in pietra naturale a scelta del costruttore e/o della D.L., come pure le pedate, le alzate dei gradini e le soglie esterne delle portefinestre.

I davanzali esterni delle finestre saranno realizzati in pietra naturale oppure in rame, alluminio o lamiera preverniciata a scelta del costruttore e/o della D.L..

I davanzali interni delle finestre saranno realizzati in pietra naturale oppure in legno o in pvc a scelta del costruttore e/o della D.L.

Pavimenti zona giorno, disbrighi e bagni

I pavimenti dei locali di abitazione, come ingressi, cucine, soggiorni, disbrighi e bagni saranno realizzati in piastrelle monocottura di prima qualità, con posa diritta delle dimensioni di cm. 20x20 o 30x30.

Rivestimenti bagni e zona cottura

Tutti i bagni avranno rivestimento in piastrelle monocottura formato 20x20cm o 30x30cm per un'altezza massima di cm. 210/220 lungo tutto il perimetro, con posa diritta o in diagonale.

Le cucine/angoli cottura avranno rivestimento in piastrelle monocottura formato 20x20cm o 30x30cm a posa diritta o diagonale per una superficie massima di 8 mq.

Sono escluse eventuali greche, listelli ecc...

Pavimenti terrazze e balconi e marciapiedi

Le terrazze ed i balconi saranno pavimentati con piastrelle in ceramica di tipo antigelivo, klinker o similare per esterni nelle dimensioni di 15x15, 20x10 o 20x20 cm. del colore e posa a scelta del costruttore e/o della D.L.

I marciapiedi degli appartamenti a piano terra, ove indicati sulla piantina vendita, saranno pavimentati pietra naturale nei formati e nei colori a scelta del costruttore e/o della D.L.

Pavimenti stanze da letto

Le stanze da letto, saranno pavimentate con legno tipo prefinito di prima qualità tipo Iroko o Rovere, o in alternativa in laminato con posa diritta.

Battiscopa

I pavimenti interni avranno battiscopa in legno pregiato lucidato abbinato con le porte interne, terminali di altezza 6 cm.

La scelta di tutti i pavimenti e rivestimenti in piastrelle e dei pavimenti in legno/laminato avverrà presso la ditta Enderle di Trento su campionario indicato da quest'ultima al costo materiale da listino, fino ad Euro 30,00 al mq. per le piastrelle e fino ad Euro 50,00 al mq. per il legno/laminato.

ISOLAZIONE TERMICA PER RISPARMIO ENERGETICO

La recente normativa sul risparmio energetico (legge 10/91 e successive integrazioni e modificazioni) introduce particolari novità ed adeguamenti relativi alla metodologia di costruzione degli edifici.

A fine lavori verrà rilasciato l'attestato di certificazione energetica previsto per legge.

Per l'isolazione termica si utilizzeranno i seguenti materiali:

- blocchi alveolari, per le murature esterne, tipo Poroton o Climapor spessore minimo 25 cm., più applicazione di cappotto spessore di 8/10 cm.
- isolamento del piano terra realizzata mediante posa sotto caldana di cemento cellulare, con uno spessore minimo di 30 cm.
- il tetto sarà isolato con pannelli in lana minerale o fibra di legno dello spessore di 16 cm.
- le murature divisorie interne tra un appartamento e l'altro e tra un appartamento e le parti comuni saranno isolate termicamente mediante un pannello rigido in lana minerale con spessore minimo 5 cm. e una lastra di cartongesso.
- i serramenti esterni in legno con doppia guarnizione di tenuta e vetrocamera basso emissivo.

ISOLAZIONE ACUSTICA

Particolari accorgimenti saranno prestati al fine di garantire una buona isolamento acustica tra due appartamenti confinanti e tra appartamento e parti comuni.

A tal fine si precisa che:

- tutti i solai sono completamente in cemento armato, garantendo un elevato livello di isolamento acustica.
- in tutti i solai che separano un appartamento dall'altro verrà impiegata una guaina fonoassorbente tipo isologomma risvoltata sulle parete per formare il "pavimento galleggiante", limitando la trasmissione dei rumori.
- le murature divisorie interne tra un appartamento e l'altro saranno isolate acusticamente mediante laterizio alveolato tipo Poroton dello spessore di 12 cm, pannello rigido in lana minerale spessore minimo 5 cm., una lastra di cartongesso e laterizio alveolato tipo Poroton dello spessore di 12 cm.
- a ridosso delle pareti in cls del vano scala sarà eseguita una contro parete in laterizio spessore minimo di 8 cm. con interposto pannello rigido in lana minerale spessore minimo 5 cm.
- le colonne di scarico saranno del tipo silenziato (con spessore maggiorato) o in alternativa di tipologia tradizionale con isolamento acustica.

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico comprendente le dotazioni di punti luce a soffitto ed a parete (nelle mansarde) per tutti i locali, prese luce e prese F.M. complete di idonea messa a terra, presa TV centralizzata funzionante con antenna idonea alla ricezione di tutti i canali d'uso, predisposizione impianto satellitare centralizzato, presa telefono, videocitofono a priporta collegato con il portone d'ingresso, quadretto generale, dotato di interruttore magnetotermico differenziale con dispositivo salvavita.

Tutti gli impianti, eseguiti a norma di legge, impiegheranno materiali di alta qualità della ditta B-TICINO serie MATIX – LIVING o LIGHT colore bianco o nero e con placche in tecnopolimero di colore bianco o nero. Nei singoli appartamenti saranno posti in opera i seguenti punti:

negli ingressi:

- [n. 1 quadretto generale con salvavita ed interruttore differenziale magnetotermico
- [n. 1 videocitofono completo di apriporta ingresso

- [n. 1 suoneria con porta nome
- [n. 1 punto luce deviato o invertito a soffitto o parete

nei soggiorni:

- [n. 1 punto luce con possibilità di comando da due punti
- [n. 1 presa luce 2 x 10 A + terra
- [n. 1 presa forza 2 x 16 A + terra
- [n. 1 presa luce 2 x 10 A + terra comandata
- [n. 1 presa TV
- [n. 1 punto telefono
- [n. 1 predisposizione per impianto Tv satellitare
- [n. 1 punto termostato ambiente

nelle cucine:

- [n. 1 punto luce semplice
- [n. 3 prese forza 2 x 16 A + terra
- [n. 2 prese luce 2 x 10 A + terra

nelle stanze da letto matrimoniali:

- [n. 1 punto luce con possibilità di comando da tre punti
- [n. 3 prese luce 2 x 10 A + terra
- [n. 1 presa forza 2 x 16 A + terra
- [n. 1 presa TV
- [n. 1 punto telefono
- [n. 1 punto termostato ambiente

nelle stanze da letto (non matrimoniali)

- [n. 1 punto luce con possibilità di comando da due punti
- [n. 2 prese luce 2 x 10 A + terra
- [n. 1 presa forza 2 x 16 A + terra
- [n. 1 punto telefono
- [n. 1 presa TV

nei bagni:

- [n. 2 punti luce bipolari
- [n. 1 presa luce collegato al punto a parete
- [n. 1 presa forza per lavatrice (1 presa per appartamento)
- [n. 1 punto termostato ambiente

nei corridoi:

- [n. 1 punto luce con possibilità di comando da due punti
- [n. 1 presa forza 2 x 16 A + terra

sui balconi e all'esterno delle portefinestre di piano terra:

- [n. 1 punto luce bipolare con plafoniera
- [n. 1 presa forza 2 x 16 A + terra

nei garage e nelle cantine:

- [n. 1 punto luce a parete
- [n. 1 presa forza 2 x 16 A + terra

I servizi generali comprendono inoltre:

- a. punti luce semplici saranno posti nel locale contatori Enel, gas ed acqua;
- b. punti luce a spegnimento automatico per illuminazione del vano scala con corpi illuminanti a parete e plafoniere con pulsanti luminosi ad ogni ingresso degli appartamenti;
- c. quadro contatori atto a contenere tutti gli apparecchi misuratori e le valvole di sicurezza;
- d. impianto elettrico corsia accesso garages completo di punti luce con plafoniere, accensione automatica con rilevatori di prossimità;
- e. impianto elettrico per ascensore completo di quadro elettrico e punti luce vano corsa a norma e linea telefonica.

Le posizioni dei punti luce ed interruttori, se non diversamente indicato dall'acquirente, saranno stabilite dalla società venditrice sulla base della disposizione dell'arredo interno, riportato nelle planimetrie allegate al preliminare di compravendita.

Non verranno forniti i corpi illuminanti all'interno delle proprietà esclusive.

IMPIANTO TERMOIDRAULICO

Impianto di riscaldamento centralizzato composto da caldaia a condensazione di primaria marca di ultima generazione, per l'abbattimento dei consumi energetici.

L'impianto di produzione di acqua calda sarà pure centralizzato, con accumulo di dimensioni adeguate nel locale centrale termica.

Verranno posizionati sul tetto dei pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, per garantire un maggior risparmio di energia.

Ogni unità abitativa dotata di termostati ambiente avrà il suo contabilizzatore di calore, che con precisione centesimale calcolerà il consumo di riscaldamento effettivamente utilizzato.

La produzione di acqua calda è pressoché istantanea in quanto l'acqua è mantenuta in continua circolazione nelle tubazioni tramite pompa di ricircolo.

Tutte le tubazioni saranno isolate a norma di legge.

Verrà contabilizzato ad ogni singola unità abitativa il consumo di acqua calda tramite un contatore personale posizionato al piano dell'appartamento in corrispondenza del portoncino d'ingresso.

Si ipotizza un risparmio in termini economici per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento di circa il 20%, oltre al fatto che le spese per la manutenzione della caldaia (pulizia annuale, controllo biennale dei fumi, ecc...) sarà ripartito in base ai millesimi di proprietà di ciascuna unità abitativa.

Impianto di riscaldamento a pavimento composto da pannelli radianti annegati nel pavimento e costituito da tubazioni ad alta resistenza termica e meccanica, posate tutte in un pezzo, che vengono installate su pannelli isolanti ad alte prestazioni termiche ed acustiche

Nei bagni è previsto il montaggio di un radiatore tipo scaldasalviette termoarredo.

L'impianto di riscaldamento viene regolato tramite l'utilizzo di termostati e viene così realizzato:

- Ad una zona unica negli appartamenti con una stanza da letto.
- A tre zone (zona giorno, bagno, stanze) negli appartamenti con due e tre stanze da letto.

E' prevista inoltre la predisposizione per ulteriori due zone negli appartamenti con due o tre stanze da letto.

L'impianto sanitario dei servizi igienici si compone di:

una vasca da bagno (dove prevista), in acciaio porcellanato o vetroresina, rivestita in piastrelle sui fianchi in vista, completa di rubinetteria per acqua calda e fredda marca Grohe serie Eurostyle;

WC in vetrus-China marca Dolomite serie Novella sospeso, completo di cassetta di risciacquo da incasso e sedile con coperchio pesante;

lavabo in porcellana vetrificata completi di colonna marca Dolomite serie Novella sospeso con saltarello e rubinetteria per acqua calda e fredda marca Grohe serie Eurostyle;

bidè in porcellana vetrificata marca Dolomite serie Novella sospeso, completi di rubinetteria monoforo marca Grohe serie Eurostyle;
 piatto doccia (dove previsto), in porcellana da cm. 75x75, 80x80, 70x90, completo di gruppo esterno di erogazione per acqua calda e fredda tipo termostatico marca Grohe serie Grohtherm 1000, completo di asta con flessibile.

L'attacco lavastoviglie e lavatrice è previsto con rubinetto portagomma e scarico sifonato; attacco lavello cucina con predisposizioni per acqua calda, fredda e scarico; punto erogazione gas metano in cucina con tubazione di collegamento al contatore in acciaio zincato (norme UNI-CEI).

Tubazioni di alimentazione acqua calda e fredda sono in acciaio zincato o polietilene reticolato ad alta pressione isolate in guaina, tubazioni di scarico in polietilene adeguatamente protette, colonne di scarico in materiale fonoassorbente.

OPERE DA PITTORE

Tinteggiatura autorimessa

Le murature dell'autorimessa a piano interrato saranno tinteggiate mediante l'applicazione di due mani di tempera di colore bianco, eseguita a spruzzo o pennello.

Tinteggiatura appartamenti

Le pareti interne ed i soffitti degli appartamenti saranno tinteggiate mediante l'applicazione di due mani di tempera semilavabile colore bianco, eseguita a spruzzo o pennello.

Le travi in legno degli appartamenti in mansarda saranno tinteggiati con colore tipo sbiancato o noce chiaro.

Tinteggiatura vani scala e atrio

Le pareti del vano scala e atrio saranno tinteggiate con l'applicazione di due mani di prodotti lavabili nei colori a scelta della D.L., eseguita a spruzzo o pennello

Tinteggiatura facciate esterne, tinteggiatura degli elementi in cls e verniciatura opere in ferro

Le pareti esterne, gli elementi in cls e le opere in ferro, ove previsto, saranno tinteggiati con l'applicazione di prodotti idonei, nei colori e finiture a scelta della D.L.

OPERE DA FABBRO E DA FALEGNAME

Griglie di areazione piano interrato

Le griglie di areazione del piano interrato verranno realizzate in grigliato eseguito con semilavorato in acciaio zincato assemblato ad idonea struttura metallica, come da disegni esecutivi e calcoli statici, in conformità alle normative vigenti.

Ringhiere scale interne e corrimano

Le scale interne, ove necessario, saranno dotate di parapetti metallici realizzati con profilati normalizzati laminati a caldo a sezione sia piena che tubolare, completi di eventuale corrimano metallico, opportunamente trattati con una mano di antiruggine data a pennello od a spruzzo e verniciati con colore a scelta della D.L.

IMPIANTO ASCENSORE

L'edificio sarà dotato di impianto ascensore automatico ad azionamento a fune adibito al trasporto di persone in conformità alla normativa vigente, così composto:

- cabina rivestita internamente in laminato secondo indicazioni della D.L. e con illuminazione a luce indiretta, pavimento rivestito in gomma;
- porte ai piani a due ante scorrevoli automatiche, rivestite in laminato secondo indicazioni della D.L., complete di battute di sicurezza per la riapertura automatica in caso di frapposizione di ostacoli;
- pulsantiera di comando interna ed esterna con pulsanti a numerazione in rilievo Braille per non vedenti e segnalazione luminosa di presente ed occupato;
- dispositivo di livellamento automatico al piano e posizionamento della cabina al piano più basso in caso di mancanza di corrente con apertura automatica delle porte ed ogni altro dispositivo di sicurezza a norma di Legge.
- linea telefonica di emergenza

L'impianto a fune permette un notevole risparmio di energia elettrica rispetto agli impianti oleodinamici utilizzati fino ad alcuni anni fa.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Parapetti poggiosi e recinzioni giardini

I parapetti dei poggiosi saranno realizzati parte in ferro zincato a caldo e verniciato a polveri e parte in pannelli prefabbricati in cls.

Le separazioni tra i vari giardini privati degli appartamenti a piano terra saranno realizzate mediante recinzione metallica di tipologia e colore a scelta della D.L.

Giardini privati

Tutti i giardini privati verranno rifiniti con terra adatta a coltura esclusa la semina di prato verde o piante.

E' previsto inoltre un punto di erogazione acqua fredda in giardino con rubinetto portagomma per ogni appartamento del piano terra.

Sarà posizionato un pozzetto nel quale viene predisposto un tubo per l'acqua e uno per l'alimentazione elettrica per l'eventuale irrigazione centralizzata.

Viale d'ingresso

Il viale d'ingresso sarà realizzato in piastrelle o pietra naturale nei formati e nei colori a scelta del costruttore e/o della D.L.

Illuminazione esterna

Le parti esterne condominiali saranno dotate di impianto di illuminazione esterna ad accensione crepuscolare completo di corpi illuminanti su palo o a parete del modello indicato dal costruttore e/o dalla D.L.

Rampa di accesso autorimessa

Il pavimento della rampa di accesso al piano interrato verrà realizzata in asfalto o in conglomerato cementizio con finitura superficiale antiscivolo a scelta del costruttore e/o della D.L.

Allacciamenti servizi

Su indicazione dei relativi enti erogatori dei servizi pubblici verranno predisposti gli allacciamenti per energia elettrica, acqua, gas metano e telefonia.

NOTE GENERALI

- [*Il Costruttore e la Direzione Lavori si riservano comunque la facoltà a loro insindacabile giudizio, qualora lo ritengano necessario per la miglior riuscita dell'opera, di poter utilizzare materiali ed impianti anche diversi da quelli specificati nel presente capitolato, garantendo comunque che il valore complessivo degli stessi non sarà inferiore a quelli sopradescritti.*
- [*I complementi d'arredo per interni e le sistemazioni a verde dei giardini indicati sulle piantine vendita sono solo a titolo schematico.*
- [*L'impianto elettrico e termoidraulico verrà realizzato come da accordi presi direttamente sul cantiere tra l'elettricista/idraulico e la parte acquirente in base alle quantità previste nel presente capitolato.*
- [*Eventuali modifiche o variazioni rispetto al capitolato, qualora possibili e realizzabili, dovranno essere preventivamente concordate direttamente con il costruttore e l'impresa incaricata (artigiani).*
- [*Per motivi fiscali, contabili e di gestione non sono previste detrazioni e/o compensazioni per eventuali lavorazioni non eseguite a causa di modifiche effettuate dalla parte acquirente in data successiva alla firma del contratto preliminare di compravendita.*

Il presente capitolato è subordinato alle prescrizioni delle Autorità competenti.

La nuova Residenza a VOLANO (TN) è una realizzazione dell'impresa

EDILCASA COSTRUZIONI srl

Via Al Pont Dei Vodi 11A - 38121 TRENTO

☎ 0461/849305 - Fax 0461/853466

www.edilcasacostruzioni.it - info@edilcasacostruzioni.it