



CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE FINITURE

RESIDENCE “BAREL” DAIANO (Tn)



CLASSE ENERGETICA A

“Costruire è l’arte di conformare un tutt’uno dotato di senso, a partire da una molteplicità di parti singole. Nell’atto del costruire risiede il nocciolo vero e proprio di ogni compito architettonico. E’ attraverso questo atto, in cui i materiali concreti vengono congiunti ed eretti, che l’architettura pensata entra a far parte del mondo reale. Gli edifici sono testimonianze della facoltà umana di costruire entità concrete.”

P. Zumthor

DESCRIZIONE TECNICA

Il Residence "Barel" è un nuovo edificio che sta per sorgere a Daiano in una zona residenziale con impareggiabile vista sul Lagorai ed una esposizione invidiabile.

L'immobile è costituito da un piano seminterrato con garage e cantine e tre piani fuori terra con due alloggi per ogni piano. L'edificio sarà costruito in classe energetica "A" con consumo 34.15 kWh/m²a

STRUTTURA PORTANTE

La struttura portante verticale è realizzata in muratura di calcestruzzo armato (per i piani interrati), pilastri, setti controventanti e corpo scala in conglomerato cementizio armato; la struttura orizzontale è costituita da travi (anche sottosporgenti fino al primo solaio fuori terra) in calcestruzzo armato e solai a lastra (fino al primo solaio fuori terra) e laterocemento. Per i piani fuori terra, la muratura perimetrale è costituita da blocchi di laterizio alveolare dello spessore cm. 30 con cappotto in EPS (grafite) dello spessore di cm. 10.

Elementi di collegamento verticale (scale ed ascensore) comuni in calcestruzzo armato.

TETTO:

Orditura portante realizzata in travatura a spigolo vivo in legno di abete bilama. Sovrastante strato di perline in legno di abete, barriera al vapore, isolamento termico realizzato mediante l'interposizione di due strati di fibra di legno dello spessore cm. 14+6, strato di guaina impermeabile con sovrapposizione di almeno cm. 10, tavolato in abete spessore mm. 20, catinelle da cm. 3 x 5, manto di copertura in tegole di cemento color antracite.

Canali di gronda, canali di scarico, grondini e collarini saranno eseguiti in lattoneria preverniciata color grigio.

PARTIZIONI INTERNE

La divisione interna tra gli appartamenti saranno in laterizio alveolare rettificato dello spessore cm. 30

Le partiture interne ai singoli alloggi sono in laterizio (sp. 10,00 cm. o 12,00 cm.) a seconda delle necessità impiantistiche; la divisoria delle cantine a piano interrato sarà in laterizio dello spessore pari a cm. 10.

INTONACI

Dati internamente su superfici verticali ed orizzontali, sono costituiti da malta premiscelata con finitura al civile. Sono escluse tutte le parti dove si prevedono rivestimenti.

SOTTOFONDI E PAVIMENTI

I sottofondi saranno eseguiti con massetto di cemento, del tipo autolivellante o tradizionale (sabbia-cemento), sotto il quale verrà posata idonea guaina elastometrica del peso di 3 kg/mq (potere fonoisolante $R_w = 24$ db).

Su tutta la superficie dell'unità abitativa saranno posati pavimenti in legno completi di battiscopa tradizionali aventi prezzo massimo pari a € 65,00/mq (sessantacinqueeuro/00), posa inclusa, ad esclusione dei bagni e dell'angolo cottura nei quali è prevista una pavimentazione in piastrelle di grès ceramico o pietra naturale avente prezzo massimo pari a € 40,00/mq (quarantaeuro/00), posa inclusa, ed esclusi eventuali decori o pezzi particolari d'arredo che saranno sempre a carico della parte acquirente.

I posti macchina interrati saranno pavimentati con pavimento del tipo industriale in cemento liscio color grigio, le cantine saranno pavimentate con piastrelle aventi un prezzo massimo corrispondente ad € 25,00 (venticinqueeuro/00) posa inclusa.

Per balconi aggettanti, logge e terrazzi sono previste pavimentazioni compatibili con l'ambiente esterno sia per quanto riguarda la superficie di calpestio, sia per la composizione del materiale. La posa potrà essere ad incollaggio o su supporto galleggiante. Dette pavimentazioni verranno scelte dal venditore nel rispetto delle cromie del progetto.

Vani scale comuni rivestiti (a pavimento) in ceramica; battiscopa nello stesso materiale.

RIVESTIMENTI

Interni:

Le pareti delle stanze da bagno e della cucina – quest'ultima limitatamente al "blocco lavaggio" -, sono rivestite, rispettivamente, fino ad un'altezza minima di ml. 2,20 circa (bagni) e ml. 1,50/1,60 circa (cucina), con piastrelle di prima scelta (sp. "di serie" pari a mm. 10,00), posate normalmente e nelle varie misure in conformità alle campionature presentate dalla ditta venditrice per un valore di listino fino a eurometroquadro 40,00.- (€quaranta/00), sono esclusi gli eventuali decori, greche, pose particolari.

Esterni:

Il legno e l'intonaco bianco/colorato rivestono porzioni di facciata.

SERRAMENTI ESTERNI

Previsti con ante "a battente" ove previste dal progetto e completi di guarnizioni di tenuta, ferramenta di chiusura, vetrocamera doppia e dispositivo di apertura-chiusura DK su tutte le finestre ove dimensionalmente possibile. I serramenti degli alloggi al piano terreno montano vetri antisfondamento e sistema di chiusura "antiefrazione". I portoncini di ingresso saranno in legno o blindati in acciaio a tenuta termica.

Sulle verande e sui serramenti maggiormente esposti all'irraggiamento solare saranno montati frangisole esterni ai serramenti o integrati nel vetro dei serramenti.

La tipologia esterna dei serramenti e dei frangisole sarà determinata dalla D.L.

SERRAMENTI INTERNI

I singoli appartamenti sono chiusi, sul vano scale, da portoncino a tenuta termica o blindato.

Le porte interne sono in legno a scelta tra le campionature suggerite dal venditore. Sono proposte essenze quali "abete", "rovere", "faggio"; maniglieria in acciaio satinato o cromato lucido con un prezzo massimo di € 550 caduna.

IMPIANTI TECNICI

Premessa:

Trattandosi di edifici destinati alla civile abitazione, gli impianti tecnologici "forniti" rientrano nell'ambito di applicazione del D.lgs. 37/ 08 e pertanto sono progettati e realizzati a regola d'arte in conformità delle specifiche norme tecniche e di legge.

Ogni unità abitativa sarà dotata di due canne fumarie predisposte per una stufa ad ole/caminetto ed un focolare.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Di tipo "ad acqua calda" con circolazione forzata a circuito chiuso.

Produzione del calore per singola unità abitativa.

Ogni singola utenza, è "a gestione autonoma"

Nelle sue linee essenziali, l'impianto di riscaldamento è composto da:

- generatore di calore a gas metano a condensazione in cascata e relativo "bollitore" per la

produzione dell'acqua calda sanitaria posto all'interno di ogni alloggio ove previsto dal termotecnico calcolatore;

- impianto di distribuzione interno alle singole unità immobiliari costituito da collettore principale, circuiti in rame o polietilene, terminali di climatizzazione (radiatori) in acciaio del tipo tubolare (tinta base)..

Tale tipologia di impianto permette di realizzare all'interno del medesimo alloggio, le cosiddette zone "termicamente indipendenti" che si identificano nei singoli ambienti della casa.

La regolazione della temperatura, attraverso termostati installati nei vari locali, è prevista per gli ambienti di soggiorno, per le stanze da letto e per i bagni principali mentre nei disbrighi, nei doppi servizi e nei ripostigli, la termoregolazione è affidata ad attuatori termostatici (valvole termostatiche autoazionate) installati sui radiatori, in grado di mantenere la temperatura ambiente al valore impostato dall'utente.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Costituito da rete di distribuzione orizzontale per singolo alloggio.

Le colonne di scarico sono previste in tubazioni con caratteristiche fonoassorbenti.

Apparecchi sanitari e rubinetteria:

I bagni sono forniti completi di apparecchi sanitari - lavabo, vaso w.c. per un prezzo massimo di € 120,00 (centoventieuro/00), vasca o doccia (box escluso) con prezzo massimo di € 340,00 (trecentoquarantaeuro/00), bidet ove consentito dallo spazio disponibile - in porcellana vetrificata, colore bianco, di primaria casa costruttrice (Dolomite o similari), corredati di miscelatori meccanici (Grohe o similari), asta a muro con erogatore a saliscendi per la doccia con prezzo medio di € 120,00 (centoventieuro/00). Vaso w.c. e bidet del tipo sospeso, lavabo con semicolonna sospesa. La vasca da bagno, dove prevista, è in acciaio porcellanato o in vetroresina e completa di miscelatore per acqua calda e fredda con dotazione di flessibile e soffione (doccia a "telefono"). Attacco per lavatrice e lavastoviglie con rubinetto erogatore e scarico a parete.

IMPIANTO ELETTRICO

Realizzato nel rispetto della vigente normativa è costituito da:

Quadro generale comune dal quale si dipartono le linee di alimentazione dei singoli alloggi.

Ogni unità abitativa dispone di centralino principale completo di protezione differenziale e magnetotermiche per i vari circuiti luce e prese.

La distribuzione dell'energia elettrica all'interno dell'appartamento avviene tramite conduttori di

idonea sezione in tubo PVC autoestinguente posto sottotraccia.

L'impianto è fornito completo di ogni componente - apparecchiature di comando, punti luce normali e prese di corrente - esclusi i corpi illuminanti (eccezion fatta per quelli a servizio delle parti comuni quali vani scala, corridoi scale, cantine, autorimesse, balconi, terrazzi ed aree esterne di pertinenza del compendio).

I componenti dell'impianto interno sono di primaria Casa costruttrice (serie civile da incasso). Eventuali varianti devono essere preventivamente concordate con il Venditore.

I punti luce di cui sopra, commutati o deviati, sono distribuiti a seconda delle caratteristiche dimensionali dell'alloggio nelle quantità di massima come di seguito:

INGRESSO:

- n° 1 punto luce a soffitto comandato da una o più posizioni;
- n° 1 presa 2P + T 10/16A;
- n° 1 pulsante esterno e suoneria (pulsante di chiamata fuoriporta);

RIPOSTIGLIO:

- n° 1 punto luce a soffitto con un interruttore;
- n° 1 presa 2P + T 10/16A.

SOGGIORNO:

- n° 1 o 2 punti luce a soffitto o parete comandati da una/tre posizioni;
- n° 1 presa 2P + T 10/16A;
- n° 3 prese 2P + T 10A;
- n° 1 punto telefonico (alternativo a quello previsto nell'ingresso);
- n° 1 presa TV;
- n° 1 termostato per la regolazione della temperatura ambiente.

CUCINA:

- n° 1 punto luce a soffitto comandato da interruttore;
- n° 2 prese 2P + T 10/16A (zona cottura);
- n° 1 presa 2P + T 16A (presa di servizio);
- n° 1 presa 2P + T 10/16A interbloccata con interruttore bipolare;
- n° 1 uscita passacordone per alimentazione luci angolo cottura e aspiratore;

VARIANTE per SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA

- n° 1 o 2 punti luce a soffitto o parete comandati da una o più posizioni;
- n° 5 prese 2P + T 10/16A;
- n° 4 prese 2P + T 10A;

- n° 1 punto telefono;
- n° 1 prese TV;
- n° 1 termostato per regolazione della temperatura ambiente;
- n° 1 uscita passacordone per alimentazione luci angolo cottura e aspiratore;

STANZA MATRIMONIALE:

- n° 1 punto luce a soffitto comandato da tre posizioni;
- n° 2 presa 2P + T 10A;
- n° 1 presa 2P + T 16A (presa di servizio);
- n° 1 presa TV;
- n° 1 presa TP (telefono);
- n° 1 termostato per regolazione della temperatura ambiente.

ALTRE STANZE:

- n° 1 punto luce a soffitto comandato da una o più posizioni;
- n° 2 presa 2P + T 10A
- n° 1 presa 2P + T 16A (presa di servizio);
- n° 1 presa TP (telefono);
- n° 1 presa TV.
- n° 1 termostato per regolazione della temperatura ambiente.

LOCALE BAGNO PRIMARIO:

- n° 1 punto luce a soffitto azionato da interruttore bipolare esterno al bagno;
- n° 1 punto luce centro lavabo comandato da interruttore con presa 2P+T 10A;
- n° 1 pulsante a tirante con suoneria;
- n° 1 termostato per regolazione della temperatura ambiente;

solo nei bagni sprovvisti di areazione diretta (bagno cieco):

- n° 1 aspiratore comandato da proprio interruttore o dall'interruttore luce centro locale.

LOCALE BAGNO SECONDARIO:

- n° 1 punto luce a soffitto azionato da interruttore bipolare esterno al bagno;
- n° 1 punto luce centro lavabo comandato da interruttore con presa 2P+T10A.

solo nei bagni sprovvisti di areazione diretta (bagno cieco):

- n° 1 aspiratore comandato da proprio interruttore o dall'interruttore luce.

CORRIDOIO/DISBRIGO ZONA NOTTE:

- n° 1 punto luce a soffitto o a parete azionati da uno/tre punti;
- n° 1 presa di servizio da 2P + T 10/16A.

BALCONI:

- n° 1 punto luce a parete azionato da una/due posizioni.

CANTINE:

l'impianto, realizzato a "vista" o "sottotraccia" ad insindacabile giudizio della parte venditrice, prevede:

- n° 1 punto luce a soffitto o a parete con un interruttore;
- n° 1 presa 2P + T 10/16A.

Ogni unità abitativa è inoltre dotata di lampade di emergenza autoalimentate. La parte Venditrice stabilisce il numero di tali dispositivi sulla base della dimensione dell'alloggio stesso.

TINTEGGIATURE

Tutti i locali sono tinteggiati con idropittura all'acqua per interni.

TERMOISOLAZIONE ed ABBATTIMENTO ACUSTICO

Nel complesso l'edificio viene realizzato nel rispetto ed in conformità alle vigenti norme per il contenimento dei consumi energetici (Legge n° 10 del 09/01/91 "Norme per l'attuazione del nuovo Piano Energetico Nazionale").

Per le partiture orizzontali (solai - piani di calpestio) si prevede di ridurre il ponte acustico attraverso uno strato di materiale idoneo al caso (materassino di abbattimento).

L'edificio sarà rivestito con cappotto in EPS dello spessore di cm. 10, il solaio del piano terra sarà isolato dal garage con cappotto in EPS dello spessore di cm. 10,

Le verande saranno realizzate con struttura portante in legno rivestita internamente con 4 cm di fibra di legno ed esternamente con 16 cm. di fibra di legno, Il tetto sarà isolato con 14+6 cm. di fibra di legno. I serramenti saranno con vetro doppio e con trasmittanza UW pari a 1.20 W/m²C.

IMPERMEABILIZZAZIONE

Le impermeabilizzazioni, ove necessarie, sono costituite da guaine bituminose termosaldate sulle giunture o, in alternativa, da prodotti a penetrazione osmotica.

OPERE E SISTEMAZIONI ESTERNE

Le opere esterne comprendono:

raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla copertura e dai cortili in pozzetti di calcestruzzo completi di chiusini o caditoie e convogliamento nelle condotte di smaltimento; raccolta delle acque "nere" del fabbricato con tubi in PVC nei diametri opportuni e pozzetti posti all'uscita del

fabbricato come previsto dalle vigenti norme del regolamento comunale di igiene e successivo convogliamento nelle fognature urbane.

Pavimentazioni di percorsi comuni e delimitazione di aiuole. Tutte le finiture e le sistemazioni esterne, per la scelta dei materiali di finitura, saranno realizzate a insindacabile giudizio della D.L.

VARIE:

La scelta dei materiali, delle tinte e delle rifiniture delle parti comuni dell'edificio è di esclusiva competenza dell'impresa venditrice la quale si riserva inoltre di apportare delle varianti sia interne che esterne all'edificio che fossero richieste dalle autorità competenti o che si rendessero necessarie per una migliore funzionalità estetica dell'opera; di modificare gli appartamenti non ancora venduti sia nella superficie che nel numero senza che questo comporti motivo di rivalsa da parte di precedenti acquirenti.

VARIANTI:

Si precisa che ogni variante, rispetto a quanto espressamente previsto in questo capitolato dei lavori, richiesta dall'acquirente dovrà essere concordata nei modi e nei prezzi per iscritto con il rappresentante dell'impresa "EDIBI S.r.l.". Saranno comunque addebitate all'acquirente le spese dell'allacciamento agli enti erogatori dei servizi di acqua, luce e gas.

Poiché il presente capitolato dei lavori, nel suo insieme, pur essendo alquanto sommario, si ritiene sufficientemente particolareggiato, le parti, dopo averne presa completa visione, dichiarano di averlo riscontrato conforme alla loro volontà ed in segno di accettazione lo sottoscrivono.

Letto, accettato e sottoscritto.

Cavalese, _____

il venditore

il compratore