

COMUNE CAVRIAGO
Località "PARCO DEL GHIARDO"

Realizzazione di Borgo Residenziale Privato per 10 ville singole.
"Borgo Del Parco"

CAPITOLATO SPECIALE DEI LAVORI

Permesso di costruire: n° 3687/2013 del 14-11-2013

Proprietà : Costruzioni Edili Donato Srl
Via N. Rota, 11
42123 Reggio Emilia
P. I. 01919240356

Impresa Esecutrice:

Costruzioni Edili Donato Srl
Via N. Rota, 11
42123 Reggio Emilia
P. I. 01919240356

Progetto e DD LL Studio Ing. P. Tenuta

PROGETTO E CALCOLI IMPIANTI MECCANICI E VALUTAZIONE
REQUISITI LEGGE SUL RISPARMIO ENERGETICO

DESCRIZIONE

In località Ghiardo nel Comune di Cavriago , verrà realizzato un Borgo privato per 10 ville singole su lotti privati di mq 1000,00/ 1600,00.

I fabbricati saranno realizzati a struttura in cemento armato antisismico e a risparmio energetico in classe “A 2” E nel rispetto delle normative europee vigenti.

Le villette saranno così composte:

- Piano terra; Soggiorno, cucina abitabile, bagno, ripost., doppio garage, giardino di pertinenza, 2 parcheggi privati di proprietà.
- Piano primo; tre camere da letto, bagno e balcone.

PREMESSE

L'accesso al borgo avverrà da cancello automatico

Le singole unità saranno edificate come da progetto redatto per il permesso di costruire , per quanto si riferisce ai prospetti ed alla forma esterna, mentre per la distribuzione interna si precisa che per richiesta potrà essere personalizzarla da parte dell'acquirente in conformità e compatibilmente con le possibilità offerte dalla struttura e superficie dell'edificio.

Dette varianti potranno essere proposte fino al momento della copertura, saranno considerate attuabili alla sola ed esclusiva condizione di un preventivo accordo sulla maggiore o minore spesa da corrispondere o detrarre al momento della verifica di fattibilità da parte della Direzione Lavori.

L'edificio sarà consegnato in perfetto stato d'abitabilità ed uso “chiavi in mano”, il certificato d'abitabilità sarà ottenuto a cura e spese della società proprietaria.

Per quanto riguarda il rispetto del Decreto Legge 122 del 20/06/05 che attua la

legge 210/04 relativa ai “fallimenti immobiliari e tutela degli acquirenti” la società proprietaria e venditrice garantirà gli acconti versati dai clienti con fideiussione bancaria fino al rogito di compravendita: inoltre contestualmente al rogito di compravendita verrà consegnata polizza decennale postuma a garanzia dei vizi di costruzione rilasciata dall’ Allianz Assicurazioni.

Restano escluse:

I contratti per le spese per gli allacciamenti delle singole utenze, Enel, acqua Telecom, antenna TV, denunce catastali , spese notarili ed eventuali spese di intermediazione.

La società venditrice si fa carico dei seguenti oneri:

Spese per le opere d’urbanizzazione primaria e secondaria, loro progettazione e direzione dei lavori, e tutte le opere edili necessarie per gli allacciamenti alle pubbliche utenze, eseguite dalla venditrice all’interno del lotto. Spese di progettazione dell’edificio, calcolo del cemento armato, direzione dei lavori, assistenza tecnica fino alla completa ultimazione dei lavori, collaudi e relativo certificato d’abitabilità.

DESCRIZIONE DELLE OPERE DA ESEGUIRSI

I FABBRICATI SARANNO A STRUTTURA ANTISMICA REALIZZATI CON STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO COSTITUITA DA TELAIO DI PILASTRI E TRAVI NEL RISPETTO DI TUTTE LE NORMATIVE VIGENTI IN MATERIA.

FONDAZIONE



Saranno realizzate fondazioni continue a nastro a trave rovesce, realizzate in cemento armato di RcK 25.

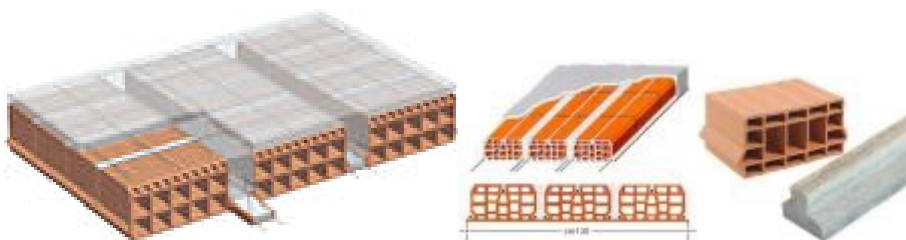
ed armatura metallica come da calcoli statici, su terreno omogeneo d'ottima capacità portante.

I materiali scavati, eccedenti il rinterro, saranno utilizzati in parte dell'ambito del cantiere, in parte trasportati alle pubbliche discariche.

Sotto il battuto di cemento del piano terra sarà posto in opera un cassonetto di ghiaia naturale.

SOLAI

Saranno per tutti i piani di tipo misto, latero cementizio in pannelli di spessore di cm. 20 con sovrastante soletta collaborante di cm. 4, atti a sopportare i carichi di Legge oltre al peso proprio.



PILASTRI

Saranno a sezione quadrata, rettangolare o circolare.

La muratura di tamponamento sarà realizzata per l'esterno parzialmente a f.v. e intonacata con muratura interna in blocchi di laterizio spessore cm 20 con interposto pannello coibente in polistirene o polistirolo dello spessore cm 5+5

TETTO

Il solaio di copertura sarà a due falde con struttura principale e secondaria e perlinatura in legno di abete lamellare con doppia verniciatura color grigio, del tipo ventilato, coibentato mediante posa di pannelli di polistirene estruso spess. cm 12, telo traspirante barriera a vapore, listellatura, lastre di sottocoppo in fibrocemento, copertura in coppi in cemento.



PARAMENTO ESTERNO

L'edificio sarà realizzato esternamente in misto faccia a vista (mattoni e tavelle di recupero e intonaco realizzato a mano con malta cementizia e sabbia granitica a doppio strato con finitura malta con sabbia di po.

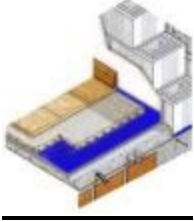
PARETI INTERNE

Le pareti ordinarie saranno realizzate in mattoni forati in foglio dello spessore di cm 8 legati con malta cementizia, sono peraltro previste pareti doppie con isolamento acustico tra i diversi alloggi. Le pareti divisorie dei box garage saranno realizzate in blocchi di laterizio spessore cm 12.





ISOLAMENTI ED IMPERMEABILIZZAZIONI



PARETI ESTERNI

La muratura esterna avrà funzione solo di tamponatura e avrà uno spessore complessivo di cm 50, realizzata con doppia parete, all'esterno mattoni laterizio alveolato tipo poroton spess.cm 20 all'interno mattone forato in laterizio di cm 12 con coibentazione tra le pareti di cm 14 in doppio pannello di polistirene espanso.

La finitura esterna sarà in intonaco colorato con tinte al quarzo tenue a scelta della direzione lavori e finiture con mattoni a gelosia di recupero.

PAVIMENTO SUL TERRENO

Si prevede un vespaio in ghiaia da almeno 40 cm, un massetto portante armato in CLS da 10 cm, uno strato di calcestruzzo alleggerito con perle di polistirene a copertura dell'impiantistica da 10 cm, un pannello in polistirene estruso da 4 cm, sopra saranno posati i pannelli dell'impianto a pavimento radiante n EPS da 2 cm con sovrastante massetto termico da 5-6 cm + il pavimento

TERRAZZE E LOGGE

I balconi e le parti dotate di terrazza saranno impermeabilizzati con guaina in poliestere da mm 4.

INTONACI

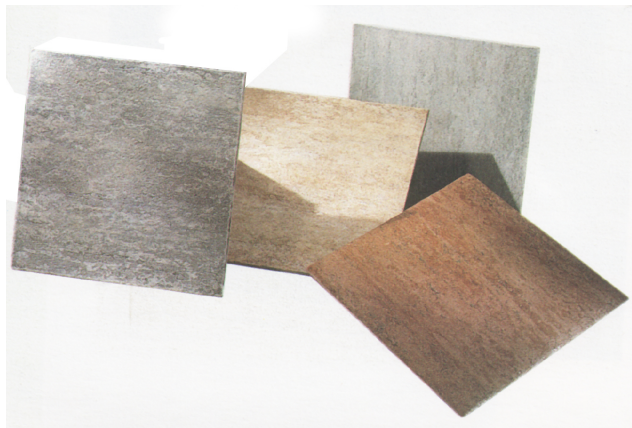
L'intonaco esterno sarà realizzato a mano con malta bastarda in calce, cemento e sabbia granitica primo strato e sabbia di po secondo strato.

È previsto per tutti i locali, un intonaco civile a due strati eseguito in malta di calce premiscelata eseguiti a regola d'arte compresi di paraspigoli in lamiera zincata.

TINTEGGI

Tutti i locali saranno tinteggiati con idropitture di qualità e del colore a scelta dell'acquirente.

PAVIMENTI



I pavimenti al piano terra saranno realizzati in gres porcellanato di 1° scelta in formati 20x20 30x30 33x 33 40 x 40 nelle logge e nei balconi si prevede un pavimento in Gres o Klinker.

Le camere da letto e i disimpegno delle zone notti e piano sottotetto saranno realizzati in parquet di qualità, prefinito essenza noce o iroko



OPERE IN MARMO

Tutti i gradini delle scale saranno in granito (levigato e lucidato) con pedata di cm 27÷32, spessore pedata cm 3, alzata cm 2; posti in opera su falso gradino in cemento e completi di zoccolino battiscopa dell'altezza di cm 8-10.

Le soglie delle porte balcone e delle porte d'ingresso saranno eseguite in granito levigato e lucidato dello spessore di cm 3; pure in granito (dello spessore di cm 2) saranno i davanzali delle finestre. La ringhiera e i corrimano saranno realizzata in ferro verniciato con sottostante mano di antiruggine con h= 1,00

DAVANZALI

Saranno realizzati in tavelle di recupero con soprastante soglia in granito o materiale similare

SCALE



Le scale interne saranno in c.a. rivestite in marmo di carrara, egiziano, granito sardo o similare ,

PAVIMENTAZIONI ESTERNE

La pavimentazione del viale d'ingresso e corsia garage percorso pedonale dal cancelletto all'ingresso sarà realizzato in autobloccanti in cls formato mattoncino, i marciapiedi e le logge saranno dello stesso tipo dei balconi, i rivestimenti delle scale interne saranno realizzati in granito rosa sardo o similare.

I formati riportati relativamente alle pavimentazioni interne sono indicative e modificabili a descrizione del cliente, salvo maggiore onere economico ove vi sia.

e sarà realizzata con fondo di compattato dello spessore cm 50 e soprastante finitura in ghiaino granulometria 0/10 ben compattato e rullato.

Il

La soluzione Paveblock che arreda ogni tipo di esterno con la calda simpatia di una forma dal profilo regolare, che dosa in giusta misura proporzione e composizione.



ingrandisci

misure	spessore	peso Kg/m ²	pz./m ²	assorbimento <	N/mm ² >=	Usura mm
10,95x10,95	6	140	80	6%	3,6	8

RIVESTIMENTI

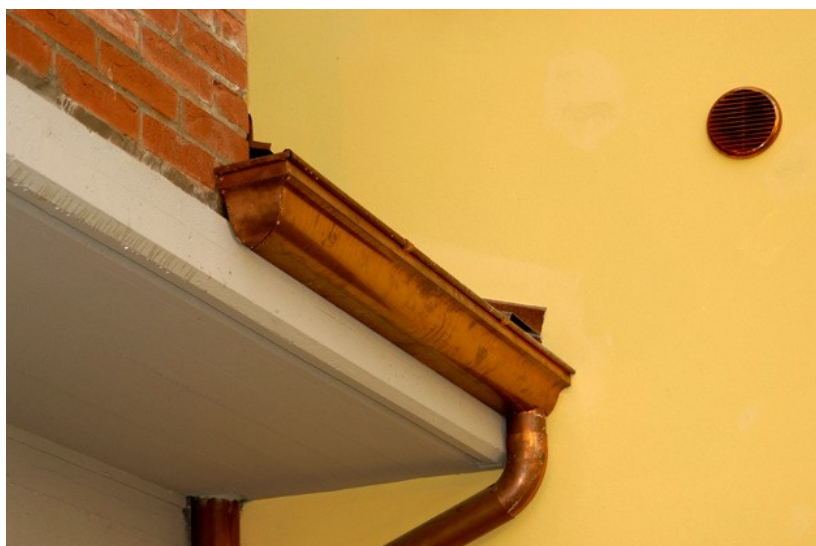
I rivestimenti dei bagni e delle cucine saranno eseguite con ceramica di 1° scelta di dimensioni 15x15 o 20x20 avranno un'altezza di Mt. 2 per i bagni e lavanderie, di Mt. 1.60 nelle cucine su due lati contigui attrezzati (i pezzi speciali e decori sono da valutarsi a parte).

BATTISCOPIA

Saranno in ceramica al piano terra ed in legno ai piani primo e sottotetto e avranno un'altezza di cm. 7/8 per tutti i locali con esclusione dei bagni e della cucina.

OPERE DI LATTONERIA

Tutte le opere di lattoneria, converse, copertine, canali di gronda (sviluppo cm 80) pluviali (diametro 80-100) saranno realizzati in rame o alluminio.



FOGNATURE

Gli scarichi verticali saranno realizzati da condotti in polietilene PEG (Gheberit o similari) delle dovute dimensioni.

Alla base d'ogni colonna di scarico sarà realizzato un pozzetto con tappo d'ispezione.

La fognatura orizzontale sarà in PVC serie UNI 302 delle dovute dimensioni con bauletto in cls. Saranno messe in opera, nel numero adatto, pozzetti d'ispezione e di raccolta delle acque del cortile, completi di griglie di ferro zincati o di piatti di ghisa.

La condotta della fognatura del borgo sarà collegato all'impianto di depurazione fornito dalla ditta Ecologia Soluzione Ambiente mediante Impianto del tipo "Sob 20 Ae Ecofit F.O 15 A.E." con annessa fitodepurazione prima di scarico nel canale Rio Coviola, come da approvazione e indicazione pareri dell' Usl di Reggio Emilia.

CANNE FUMARIE

Saranno posti in opera gli esalatori della cucina in PVC e le canne fumarie d'acciaio inox d'adeguata sezione e relativi comignoli, nel pieno rispetto della normativa vigente.

OPERE E SERRAMENTI DI FERRO CANCELLETTI D'INGRESSO E CANCELLO GARAGE

I cancelli pedonali e dell'ingresso e dei garage (predisposto alla motorizzazione) saranno realizzati in ferro e similari come qualità e disegno. I portoni dei garage saranno di tipo sezionali coibentati in doppia lamiera lamiera zincata e verniciata complete di serratura ed ogni altro accessorio per il perfetto funzionamento con predisposizione per la motorizzazione.



RECINZIONE

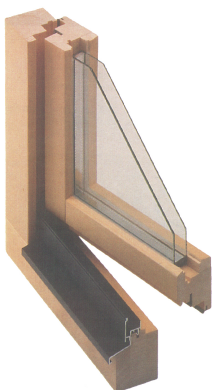
Sarà del tipo in rete metallica zincata e plastificata su paline in ferro zincate e verniciate.

TELAI PER FINESTRE E PORTEFINESTRE

Gli infissi interni saranno in P.V.C. o in telai in Pino di Svezia mordenzati con idonea vernice impregnante, realizzati a una o due ante con traverse e montanti di mm 65 x 65, giunti a doppia battuta con guarnizione in gomma e predisposti, con cornice riportata nella parte interna, per ricevere il doppio vetro termoisolante spessore mm 4-16-4 bassoemissivo posto in opera con cordoncino di silicone. Maniglie cremonesi in alluminio anodizzato bronzo a scelta della D.L. e serratura tipo Yale negli ingressi.

I telai andranno rifiniti con i rispettivi coprifili.

Gli scuri esterni saranno anch'essi in alluminio coibentato con colore a smalto realizzati a una o due ante.



PORTE INTERNE

Porte interne delle dimensioni di cm 70÷80x210 interni, tamburate cieche in laminato essenza noce Tanganika, noce nazionale, ciliegio, rovere, o laccato bianco-avorio.

Montate su falsitelai e complete di cassonetto della larghezza del muro. Coprifili di spessore cm 1,5 e larghezza cm 5; maniglie in alluminio anodizzato bronzo a scelta della D.L.; serrature a infilare con quadro mm 8.



DAVANZALI

Saranno eseguiti in muratura e lastra di granito o altro marmo dello spessore di cm 2,0, posti su manufatto in mattoni a faccia vista posti a coltello.

SCARICHI

Le colonne di scarico dei bagni e delle cucine saranno in Polietilene alta densità o PVC del tipo pesante per alte temperature. Fin sopra le falde del tetto le colonne di scarico verranno prolungate con tubo in PVC di diametro adeguato. Alla sommità di dette aerazioni saranno posti in opera adeguati torrini esalatori.



CANNE FUMARIE E COMIGNOLI

Le unità immobiliari saranno dotati di una canna fumaria in lamiera di acciaio inox per lo scarico della caldaia.

Tutte le canne fumarie saranno eseguite nel pieno rispetto di tutte le norme di Legge.

Nei locali cucina verrà montato un condotto di aspirazione in PVC per la cappa del diametro di mm 120.

I comignoli delle canne fumarie delle caldaie e gli esalatori saranno realizzati con torrini in rame.

Sarà inoltre realizzata una canna fumaria con relativo comignolo per un eventuale caminetto.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Gli impianti saranno eseguiti in conformità della legge n. 46/90 e successivi decreti d'attuazione, delle norme UNI 7129/2008 e d'ogni altra normativa vigente.

L'impianto termico destinato al riscaldamento e al raffrescamento degli ambienti e produzione di acqua calda sanitaria con serbatoio di accumulo di lt 220, avverrà mediante gruppo integrato compatto costituito da pompa di calore aria-acqua marca Baxi Mod. PBM i-10 ad energia elettrica potenza 9,50 kW e da caldaia a condensazione marca Baxi Mod. Power 32 solar potenza 28,31 kW con pannello solare Baxi mod. SB25

La distribuzione dell'acqua calda/refrigerata e sanitaria avverrà mediante tubazioni in multistrato coibentati.

Tutti i locali saranno riscaldati con sistema di riscaldamento a pavimento mediante pannelli radianti.

Essi saranno muniti d'apposite valvole di zona per la suddivisione a piani.

Il dimensionamento dell'impianto sarà calcolato sulla base dei seguenti dati tecnici:

- Temperatura media in caldaia: circa 40°C (funzionamento a bassa temperatura);
- Temperatura esterna di progetto -5°;
- Temperatura ambiente (zona giorno) +20-22°C;
- Temperatura ambiente (zona notte) +18-20°C;

I bagni verranno dotati anche di termoarredo scaldasalviette



Caldaiie a condensazione a terra solo riscaldamento,
con accumulo e integrazione solare





L'impianto partirà dal contatore individuale posto in posizione da concordare con l'azienda erogatrice e sarà realizzato nel rigoroso rispetto delle vigenti normative di sicurezza quali DM 37/2008 (ex legge 46/90) e norme UNI CIG 7129/2008, per l'alimentazione della caldaia e della cucina a gas.

Sarà collegato a serbatoio gpl comune al borgo o alla rete del gas metano ENIA.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Ogni alloggio sarà fornito d'impianto indipendente partente dal contatore installato dall'azienda erogatrice al piano terra in idoneo locale.

L'acqua calda sarà prodotta dalla caldaia descritta nell'impianto di riscaldamento. Le reti di distribuzione a partire dal contatore saranno realizzati in tubi di polietilene.

Le reti interne saranno in polipropilene tipo Polimutan o Acquaterm oppure in multistrato tipo REHAU. Le reti di acqua calda sanitaria saranno coibentate come da vigente DPR 412/1993.

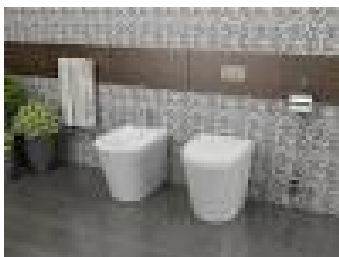
Ogni servizio sarà sezionato nell'acqua fredda e calda tramite rubinetti da incasso con cappuccio cromato.

La dotazione di massima degli impianti sanitari sarà la seguente:

BAGNI

I bagni saranno tre e uno di essi sarà dotato di vasca da bagno.

Piatto doccia di cm. 70x70, o vasca completo di gruppo miscelatore con doccia a telefono, vaso igienico (con cassetta di scarico ad incasso del tipo “Geberit”), bidet e lavabo in vetrochina della serie “ideal standard” mod. “tesi, liuto o connect filo parete” serie “Pozzi Ginori” mod. “Oasi” o similare, miscelatori della serie “Grohe” mod. “Eurosmart” o Euostyle marca “Ideal standard” o serie “Ceraflan” o similare, rivestimento in mattonelle di ceramica.



LE CUCINE

La cucina sarà fornita d'attacco lavello con scarico in p.v.c. attacco lavastoviglie di scarico a parete, acqua calda-fredda, gas ed impianto elettrico secondo norme vigenti.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà progettato ed installato utilizzando materiali e componenti costruiti secondo le norme tecniche per la salvaguardia UNI e CEI, nonché in conformità alla legislazione tecnica vigente ed in ottemperanza alle norme EMPI, dell'Ispettorato del Lavoro, della Società erogatrice d'Energia elettrica.

Tutti gli impianti saranno realizzati sottotraccia. Le apparecchiature proposte saranno marca Legrant serie Cross o similare .

Resta a carico dell'acquirente il costo della fornitura del contatore ENEL.

L'impianto prevede la seguente dotazione:

- a) Luci ed usi elettrodomestici nelle unità abitative
- b) Suoneria d'ingresso
- c) Portiere elettrico
- d) Allacciamenti caldaie e relative apparecchiature
- e) Un punto luce per ogni terrazzo
- f) Impianto salva vita.



ELENCO UTILIZZATORI

Sono previsti di massima i seguenti utilizzi:

- camere da letto e studio 1 punto luce, 2 prese da 10 A
- soggiorni 2 punti luce invertiti, 3 prese da 10 A
- cucine 2 punti luce semplici, 3 prese da 16 A di forza protetta, 2 prese da 10 A.
- bagni 2 punti luce semplici, 1 presa da 10 A, 1 presa da 16 A forza protetta
- logge e balconi 1 punto luce semplice
- garage 2 punti luce semplice, 1 presa da 10 A
- giardino n°2 lampioncini da esterno per illuminazione.
- Sottotetto

IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

Sarà predisposto impianto di climatizzazione del tipo ad espansione di gas multisplits.

In particolare si predisporranno n. 3 splits interni per ogni villetta.

Tale predisposizione sarà completa di: allacciamento elettrico, allaccio rete scarico condensa e tubazioni gas refrigerante con idonea coibentazione e dimensionamento.

IMPIANTO D'ALLARME

Sarà realizzato la predisposizione dell'impianto d'allarme sia volumetrico che perimetrale in tutti gli infissi e i piani, mediante posa di adeguata tubazione sottotraccia per l'infilaggio cavi.

VERDE PRIVATO

A cura e spese del venditore sarà eseguito il livellamento del giardino pronto alla semina e la piantumazione di siepe a scelta della Direzione Lavori.

CANCELLO D'INGRESSO BORGO

In prossimità dell'ingresso generale del borgo sarà posto cancello in ferro zincato e verniciato con video citofono ed apertura automatica.

Inoltre lungo il viale d'ingresso comune e dei garage privati sarà realizzato impianto d'illuminazione su pali a lampade basso consumo.

PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI

A cura e spese del venditore verranno posati 1 pannello solare baxi tipo SB 25 ed 1,5 Kw di picco di pannelli fotovoltaici per ogni unità immobiliare abitativa.

IMPIANTO DI CITOFONO E DI PORTIERE ELETTRICO

In corrispondenza del cancelletto pedonale d'ingresso d'ogni unità e in corrispondenza del cancello comune al lotto privato sarà installato un posto citofonico amplificato, tastiera e campanello con targa illuminata.

IMPIANTO PER TV

Per evitare fenomeni di ombreggiamenti da antenna sul tetto si è deciso di realizzazione dell'impianto Satellite/Tv su palo o traliccio posto in area verde comune con relative canalizzazioni interrato conformi alle prescrizioni impartite dalle ditte produttrici delle singole apparecchiature.

Saranno poste n° 5 prese per ogni villetta.

VERRANNO INOLTRE REALIZZATI I SEGUENTI LAVORI

N°1 punto acqua in giardino

.

Varie ed eventuali varianti
.....
.....
.....
.....

Reggio Emilia li 26-11-2017