

## **UNITA' ABITATIVE AD USO RESIDENZA ESTIVA**

**Via Rimini Marina di Mancaversa (Le)**

### **CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE E DEI MATERIALI**

Progetto di una nuova costruzione alla via Rimini alla Marina di Mancaversa (Le)

#### **PREMESSA GENERALE**

La presente descrizione tratterà la realizzazione di un complesso di alloggi, a destinazione residenziale, collocate in marina di Mancaversa.

Trattandosi di edificio con ottime caratteristiche impiantistiche e di finitura, le opere appaltate dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte, con l'impiego dei migliori materiali e nel rispetto del progetto autorizzato, delle sue integrazioni ed eventuali varianti in corso d'opera autorizzate dalla D.L. a suo insindacabile giudizio.

L'intero complesso consiste in una unità con struttura appunto residenziale costituito da una serie di alloggi di unica dimensione con relativo posto auto scoperto.

Il tutto intorno a uno spazio verde.

Gli interrati con predisposizione ad un secondo locale ad uso lavanderia, ospitano le cantinole ad uso dei singoli alloggi.

Per tutti i lavori, necessari e atti a dare l'opera compiuta, si intende sempre comprensivo tutto ciò che, pur non essendo specificato, risulta necessario secondo le buone regole dell'arte a dare le opere e le forniture finite, funzionanti e idonee all'uso cui sono destinate.

Tutte le opere e le forniture si intendono comprensive di ogni e qualsiasi onere: materiali, mano d'opera, mezzi d'opera, assistenza, ecc. necessari a dare le opere e le forniture finite, posate e funzionanti secondo la normale perizia propria delle imprese specializzate.

L'avanzamento dei lavori, in ogni singola fase e per categoria di opere, dovrà essere sempre ampiamente documentato e descritto dalle registrazioni giornaliere sul giornale dei lavori e dalla documentazione fotografica nella quale dovrà essere evidente la data della ripresa.

Su eventuali divergenze fra le tavole di progetto contrattuali, le descrizioni delle opere, e i campioni dei manufatti forniti dall'Appaltatrice prima dell'esecuzione del presente contratto sarà facoltà e insindacabile giudizio della Direzione dei Lavori, di considerare prevalente l'uno o l'altro o l'insieme degli elementi.

L'Appaltatrice resterà sempre responsabile della conformità delle opere alle norme, Leggi e Regolamenti vigenti, nonché alle regole del buon costruire.

La presente "PREMESSA" deve intendersi integrativa e non sostitutiva delle CONDIZIONI e PRESCRIZIONI del CONTRATTO D'APPALTO.

La Ditta Appaltatrice incaricata dell'esecuzione delle opere dovrà prevedere a sua cura e onere i materiali necessari e le relative predisposizioni in opera aventi dirette connessioni con l'esecuzione degli impianti tecnologici.

Pertanto dovranno essere compresi tutti i lavori necessari e complementari atti a dare complete le opere in ogni loro parte ivi comprese quelle non descritte, connesse con le opere che saranno eseguite dall'appaltatrice degli impianti tecnologici.

## **PRESCRIZIONI TECNICHE SUI MATERIALI**

I materiali impiegati devono corrispondere ai requisiti della presente Descrizione Lavori; devono ovviamente essere delle migliori qualità e prive di qualsiasi difetto.

Tutti i materiali (ad esempio pavimenti, rivestimenti, porte, finestre, apparecchi sanitari, rubinetterie, ecc.) dovranno essere campionati e approvati dalla D.L. prima del loro approvvigionamento e dovranno essere depositati nell'apposito locale in cantiere, muniti delle firme di approvazione, apposte sui campioni medesimi.

A richiesta del D.L., l'Impresa dovrà documentarne la provenienza, sottoporli a sue spese alle normali prove di laboratorio, per l'accertamento delle loro caratteristiche tecniche.

La D.L., esaminate le caratteristiche tecniche dei materiali, potrà rifiutare quelli che non risultano corrispondenti ai requisiti contrattuali.

I materiali rifiutati dovranno essere allontanati dal cantiere.

### **INERTI**

Sabbia, ghiaia, ghiaietto e il pietrisco devono essere vivi, puliti e di granulometria adatta alle varie opere.

### **LEGANTI AEREI ED IDRANTI**

Calci aeree, idrate, idrauliche e agglomerati cementizi devono corrispondere ai requisiti di Legge richiesti per ogni tipo.

Saranno rifiutati i leganti che si presentassero alterati.

I leganti devono essere conservati nei loro involucri originali e in ogni caso convenientemente ricoverati.

### **LATERIZI**

I laterizi devono essere di buona qualità, con esclusione di quelli vetrificati, screpolati o di cottura imperfetta, saranno invece tollerate le manifestazioni sanitarie.

I laterizi speciali per solai devono essere di cottura perfetta e uniforme senza screpolature o altri difetti.

### **PIETRE NATURALI E MARMI**

Le pietre naturali saranno compatte senza screpolature, e prive d'altre imperfezioni che possono menomarne le caratteristiche di durata e resistenza.

## LEGNAMI

I legnami devono essere di prima scelta ed opportunamente stagionati.  
Quelli utilizzati per gli infissi dovranno avere struttura in fibra omogenea e compatta.  
I legnami a spigolo vivo dovranno presentarsi squadrati con le facce in perfetto piano senza rientranze e risvolti con gli spigoli tirati a filo e con sezione uniforme.

## MATERIALI METALLICI

I materiali metallici devono corrispondere in relazione ai singoli impieghi, alle norme di legge, in ogni caso non devono presentare difetti di fusione, trafilature o laminature.  
In particolare il ferro per c.a. deve avere caratteristiche conformi alle vigenti norme di legge.  
Le lamiere di ferro, zinco, acciaio, rame, alluminio e laminati di leghe speciali devono avere spessore uniforme prive di difetti e presentare notevole resistenza alla corrosione.  
Il piombo deve essere di 1<sup>a</sup> fusione e di spessore uniforme.

## PIASTRELLE PER PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Le piastrelle in genere devono essere di ottima produzione, sufficientemente stagionate e ben calibrate di spessore e colorazione costanti e uniformi a contorno piano regolare di struttura omogenea e compatta prive di peli, carie, cavillature ed altri difetti di lavorazione.

## IMPERMEABILIZZANTI E ISOLAMENTI. TERMOACUSTICI

I materiali in genere (asfalto, bitume, cartonfeltro, polistirene, lana minerale e/o di vetro, ecc.) devono essere delle migliori qualità e lavorazione e sempre di tipo adatto al particolare impiego.  
L'Impresa avrà cura durante la posa in opera di non danneggiare le impermeabilizzazioni e sarà in ogni caso responsabile d'eventuali infiltrazioni che dovranno prontamente essere eliminate.

## OLI, VERNICI E COLORI

Gli oli, le vernici e i colori impiegati nelle opere di verniciatura devono sempre essere costituiti da prodotti originali con esclusione di surrogati o adulteranti di qualsiasi natura.

Le vernici già confezionate devono essere di primaria marca, approvata dalla D.L.. Per tutti gli altri prodotti e materiali non specificatamente richiamati si rimanda alla prescrizione particolare della descrizione dei lavori, e quando manchino, si devono intendere sempre prescritti materiali delle migliori marche e di 1<sup>a</sup> scelta.

## **INDICE:**

### **1) FONDAZIONI STRUTTURA PORTANTE**

### **2) COMPLETAMENTO RUSTICO (MURATURE)**

### **3) IMPERMEABILIZZAZIONI**

### **4) RIFINITURE**

4.1 - Opere in marmo ed in pietra naturale;

4.2 - Pavimenti;

4.3 - Intonaci;

4.4 - Rivestimenti e tinteggiature;

4.5 - Rivestimenti bagni e cucine;

4.6 - Serramenti esterni;

4.7 - Serramenti interni;

### **5) IMPIANTI**

5.1 - Impianto idrico sanitario;

5.2 - Impianto elettrico;

5.3 - Impianto televisivo;

## **1) FONDAZIONI STRUTTURA PORTANTE**

### **DEMOLIZIONE. SCOLTURAZIONE E SCAVI**

Demolizione delle opere esistenti;  
Abbattimento di tutte le piante radicate all'interno dell'area;  
Scavi di fondazione per far luogo ai locali interrati del fabbricato come da progetto.

### **FONDAZIONI**

Fondazioni dirette continue su roccia calcarea.  
Sotto fondazioni per pulizia o spianamento in cls a q.li 2.5/325.  
Fondazioni, muri contenimento, travi, solai e solette in c.a. con getto di calcestruzzo Rbk 250 e armature con tondini in acciaio nervato Feb 38K.

### **STRUTTURE VERTICALI**

Le murature perimetrali realizzate nel piano seminterrato e rialzato saranno dello spessore di cm. 30 in mattoni di cemento e laterizi.  
Le tramezzature al piano seminterrato saranno in mattoni dello spessore di cm. 20.  
Tutte le tracce, aperture o rotture, saranno chiuse con l'impiego di malta cementizia.

### **STRUTTURA ORIZZONTALI**

I solai saranno del tipo ILA VALDADIGE o similari con travetti precompressi e laterizi.  
Nella struttura saranno lasciate tutte le apposite sedi di passaggio di tubazioni degli impianti tecnologici secondo le disposizioni impartite dalla D.L.

## **2) COMPLETAMENTO RUSTICO (MURATURE)**

Le murature di tamponamento saranno dello spessore rinveniente dagli elaborati di progetto, con caratteristiche resistotermiche rispondenti ai requisiti prescritti dalla legge per il contenimento dei consumi energetici.  
I divisori tra gli appartamenti saranno realizzati con mattoni dello spessore di cm. 30  
I tramezzi interni saranno in mattoni o tufi dello spessore di cm. 10

## **3) IPERMEABILIZZAZIONI**

### **INTERRATI**

- Intercapedine in cls liscio impermeabilizzato sul lato esterno, con idonee guaine, bituminose veloarmate e relative mano di primer con la parete di fondo dotata di tubo di scarico per l'allontanamento delle acque e relativi drenaggi o quanto stabilito dalla D.L.  
I lastrici solari e tutte le zone a cielo aperto, ma a copertura degli ambienti sottostanti abitabili, avranno un pacchetto coibentante impermeabilizzante così costituito:

- Applicazione di una mano di primer;
- Applicazione di guaina al poliestere da 4 kg/mq
- Masso a pendio con cemento cellulare;
- Posa in opera di rivestimento di lastre di Corsi.

#### **4) RIFINITURE**

##### **4.1 - OPERE IN MARMO E PIETRA NATURALE**

I gradini di tutte le scale, saranno in marmo lucidato o altro materiale simile, con frontini lavorati. Le soglie, gli stipiti, architravi, davanzali per porte di ingresso e finestre saranno realizzati in travertino o altro materiale simile dello spessore di cm 3 rifinito a spigolo vivo, di larghezza di cm. 40, o quanto stabilito dalla D.L.; completo di gocciolatoio.

##### **4.2 - PAVIMENTI**

Il pavimento degli spazi esterni comuni sarà realizzato con tavelloncini di ceramica, mattoni di cemento o similari ad alta resistenza per esterni. Tutti gli ambienti degli appartamenti saranno pavimentati con ceramica monocottura di prima scelta delle migliori marche, da scegliere tra i campioni messi a disposizione dall'impresa, in tutti i vani tranne la cucina e il bagno sarà posto in opera un battiscopa in ceramica. Gli esterni saranno pavimentati con ceramica antigeliva.

##### **4.3 - INTONACI**

###### **FACCIATA**

Le pareti esterne saranno rifinite con intonaco rustico e intonaco fine lavorato a civile con sovrastante tinteggiatura bianca in due mani con materiale ai silicati.

###### **INTONACI INTERNI**

Le pareti (per le parti non altrimenti rivestite) ed i soffitti delle cucine e dei bagni saranno rifiniti ad intonaco civile.

E' prevista la posa di paraspigoli, contestualmente all'esecuzione degli intonaci.

##### **4.4 - RIVESTIMENTI E TINTEGGIATURE**

Tutte le pareti verticali del prospetto, le pareti esterne ed interne dei muretti, tinteggiate con pittura al quarzo elastico o similare, altamente resistente agli agenti atmosferici.

Soffitti e pareti degli alloggi saranno tinteggiati con tempera il cui colore è da scegliere fra i campioni messi a disposizione dell'impresa.

##### **4.5 - RIVESTIMENTI BAGNI E CUCINA**

Le pareti attrezzate della cucina e dei locali igienici saranno rivestiti per un'altezza di mt. 2,20 parimenti alle pareti dei bagni con piastrelle in ceramica di prima scelta delle migliori marche nei modelli e tipi messi a disposizione dell'impresa. In ogni alloggio l'arredamento sarà costituito dai seguenti apparecchi:

#### **BAGNO**

- un vaso con cassetta alta, un lavabo con colonna, un bidet della IDEAL STANDARD o similari,
- un piatto doccia cm 80 x 80 max. il tutto compreso di accessori di carico e scarico.
- la rubinetteria sarà con gruppo miscelatore della IDEAL STANDARD o similari.

#### **4.6 - SERRAMENTI ESTERNI**

Gli infissi esterni saranno in legno mordensato color noce o in alluminio verniciato ral 9010 a scelta della D.L. vetri camera 4/12/4, corredata di persiane in plastica del tipo semipesante complete di serratura centrale tipo Yale con due chiavi.

#### **4.7 - SERRAMENTI INTERNI**

Le bussole interne saranno del tipo tamburato, in legno di noce, complete di serratura e di maniglia in ottone cromato.

La D.L. può a suo insindacabile giudizio sostituire le bussole interne con altre di qualità simile.

### **5) IMPIANTI**

#### **5.1 - IMPIANTO IDRICO SANITARIO**

Impianto idrico nella cucina e bagno realizzato con tubo di rame ricotto morbido adeguatamente coibentato con guaina in polimeri a cellule chiuse aventi spessori conformi a quanto prescritto dalla normativa vigente .

Ogni unità immobiliare sarà dotata di impianto con scaldabagno da 20 litri ad uso igienico sanitario.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di predisposizione per impianto clima solo freddo.

#### **5.2 - IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico dovrà essere seguito sotto la rigorosa osservanza delle vigenti norme per l'esecuzione degli impianti elettrici dettate dal Comitato Elettrotecnico Italiano C.E.I. ed a norma delle particolari prescrizioni della locale Società Elettrica distributrice nonché nel rispetto delle norme di cui alle Leggi vigenti.

L'impianto sarà costituito da 2 circuiti: quello luce e quello prese.

Tutto l'impianto sarà sfilabile, il tubo di materiale termoplastico pesante sarà del diametro esterno min. mm. 16; le cassette di derivazione saranno del tipo a forte isolamento, le

giunzioni saranno fatte mediante morsetto a vite o equivalente sistema di serraggio fissate su base isolante e poste esclusivamente nelle cassette di derivazione.

In ogni villetta, i punti e le prese di corrente saranno distribuiti come viene qui di seguito indicato:

- cucina: un punto luce a soffitto e tre prese bivalenti;
- soggiorno: un punto luce a soffitto con commutazione ( ovvero da due coppie di deviatori in caso di soggiorno passante) tre prese bivalenti;
- bagno: un punto luce a parete sul lavabo, un punto luce a soffitto, una presa bivalente.
- cantinola: un punto luce a soffitto, tre prese bivalenti.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di salvavita magnetico, di suoneria con pulsante alla porta d'ingresso, di due prese televisive, un citofono e due lampade di emergenza.

Ogni unità immobiliare sarà provvisto di un interruttore bipolare differenziale ad alta sensibilità e completato da interruttori automatici bipolari magnetotermici, uno per ogni linea.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di predisposizione elettrica per impianto clima solo freddo.

### **5.3 - IMPIANTO TELEVISIVO**

Il fabbricato sarà dotato di predisposizione per impianto di antenna televisiva.

Sarà prevista idonea tubazione per l'impianto satellitare.

Saranno previste due prese televisive in ogni appartamento.

### **IMPIANTO DI MESSA A TERRA**

Sarà costituito da un anello di terra realizzato con corda di rame nuda di 35 mmq di sezione con relativi dispersori di terra in acciaio zincato in numero e dimensioni adeguate.

### **CANCELLO CARRAIO O PEDONALE**

Il cancello pedonale dotato di elettroserratura sarà in ferro verniciato e trattato diamant-fer come precedentemente specificato.

Disegno del cancello sarà fornito dalla D. L. o come da progetto.

### **ALLACCIAMENTI**

I contatori delle utenze sono previsti da installarsi in apposita nicchia protetta da un mantello in ferro coibentato per H<sub>2</sub>O da collocarsi secondo le disposizioni della D.L., da realizzarsi secondo i disegni che la stessa fornirà e come previsto dalla legge vigente.

Gli allacciamenti degli impianti alle reti pubbliche saranno a totale carico dell'acquirente.

Il presente disciplinare ha lo scopo di dare agli appartamenti una idea precisa e dettagliata sulla classe di finitura dell'edificio.

Tutto quanto previsto comunque potrebbe subire variazioni a giudizio insindacabile da parte del progettista o della D.L, sempre ai fini di una migliore riuscita formale o tecnica delle opere.

**L'IMPRESA COSTRUTTRICE**

**L'ACQUIRENTE**

