

CAPITOLATO TECNICO DI VENDITA COMUNE DI OTRANTO – COMPARTO C3.4

proprietà Soc. "Immobiliare di Levante" s.r.l. (Gruppo Romano S.p.a.) Matino (Le)

Premessa

Gli edifici del comparto C3.4, in corso di costruzione per conto della società " Immobiliare di Levante" s.r.l. , sono realizzati nel rispetto delle più moderne tecnologie relative al risparmio energetico .

Gli appartamenti, che in dettaglio sono descritti nel capitolato allegato , sono realizzati in struttura portante in c.a., dal piano interrato al piano di copertura , e sono isolati dal terreno mediante una intercapedine realizzata con muratura contro terra in c.a classe R'ck 250.

Particolare cura è stata riservata all'isolamento sia termico che acustico degli ambienti.

Le pareti perimetrali sono in muratura dello spessore di cm 42-45 costituita da protermo esterno da 20 cm, pannello isolante di cm 8 , camera d'aria cm 4 e tufella interna da cm 10; con tramezzi, sempre in tufo, da 10 cm.

Tutti gli intonaci interni saranno realizzati con prodotti in base calce che garantiscono una elevata qualità igienico sanitaria degli edifici.

L'isolamento interpiano è stato particolarmente curato e prevede la realizzazione di due massetti termoisolanti con interposta guaina fono isolante.

Le pareti divisorie fra unità abitative saranno composte da doppia muratura di spessore 8 e 10 cm, alla cui base è inserito uno strato in gomma vulcanizzata (ecologica) ad alta densità e separate da una intercapedine al cui interno è inserito un pannello in lana di roccia di cm 8, in grado di garantire un isolamento acustico conforme alle disposizioni di legge.

Gli infissi esterni saranno realizzati in alluminio a taglio termico e vetri camera a protezione solare .

All'esterno gli infissi saranno protetti da avvolgibili Supergradhermetic azionati elettricamente.

Questo tipo di avvolgibile consente di regolare la luminosità all'interno degli appartamenti, potendo ruotare le alette che lo compongono, da posizione orizzontale, tipo persiana, a posizione verticale tipo avvolgibile chiuso.

Le alette che compongono l'avvolgibile una volta che hanno toccato la soglia possono ruotare elettricamente, consentendo così il posizionamento intermedio per il controllo della luminosità ambiente desiderata.

Gli infissi interni sono di primaria qualità; così come i sanitari dei bagni, della cucina e di tutti i rivestimenti.

Ogni unità immobiliare sarà predisposta di un sistema di condizionamento caldo freddo, mentre l'acqua sanitaria sarà generata autonomamente, per ogni appartamento, da scaldabagno elettrico.

Il sistema di termoregolazione dell'appartamento prevede l'installazione di termostati ambiente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

FONDAZIONI: saranno state realizzate in parte su plinti isolati ed in parte su piastra continua in calcestruzzo armato nel rispetto delle indicazioni geotecniche fornite dalle analisi dirette ed indirette (georadar) del terreno di fondazione.

MURI DI SOSTEGNO INTERRATI : delimitano l'intercapedine del fabbricato e saranno realizzati in calcestruzzo armato da cm 20 sul perimetro del fabbricato e sui lati controterra degli scivoli,

STRUTTURA PORTANTE : costituita da telai (pilastri e travi) in c.a. necessari a realizzare una struttura portante indipendente nelle dimensioni e modalità costruttive previste dal dimensionamento strutturale eseguito nel rispetto della normativa vigente.

SOLAI DI COPERTURA : realizzati con solai latero-cementizio dello spessore di cm. 25 (20+5) con travetti prefabbricati in c.a.p. ed armature superiori ed inferiori in acciaio.

Lo spessore complessivo del solaio comprensivo di trattamento isolante, fono assorbente, del massetto e della pavimentazione sarà uguale a cm 40.

MURATURE : la muratura di tamponamento esterna sarà eseguita con parete in blocchi forati Protermo da cm. 20, isolante in polistirene estruso, camera d'aria da cm 4 e parete in tufo dello spessore di cm. 10 all'interno.

La divisione fra appartamenti è realizzata in muratura doppia e camera d'aria e viene fornita certificata per il rispetto dei requisiti acustici previste dalla legge.

Le divisioni tra le autorimesse al piano interrato sono realizzate con blocchetti da cm. 10 in tufo e pareti dello spessore di cm 15 REI 120 dove necessario.

MANTO DI COPERTURA – IMPERMEABILIZZAZIONI :

La copertura del fabbricato sarà eseguita con lastricati protetti da impermeabilizzazione con guaina su massa a pendio dello spessore di cm. 10 ed adeguata coibentazione in polistirene da cm 8 o 10 come derivante dal calcolo.

Il lastricato solare sarà pavimentato con lastre di pietra di Cursi dello spessore di cm.4 posate con malta di cemento su massetto.

Le terrazze del piano attico saranno impermeabilizzate con guaina e pannelli isolanti termoacustici dello spessore di cm 10.

ISOLAMENTO PAVIMENTO :

Sarà eseguito mediante posa in opera di massetto per isolamento termico premiscelato, a base di argilla espansa idrorepellente (o altri materiali con medesime caratteristiche), pompabile, dello spessore non inferiore a cm 5.

Successiva posa in opera di materassino fonoassorbente delle migliori marche.

Per ultimo sarà eseguito un massetto leggero adatto per la posa in opera di pavimenti, a base di argilla espansa idrorepellente (o altri materiali con medesime caratteristiche) dello spessore di cm 5.

Il tutto sia per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici sia per il rispetto dei requisiti acustici previsti dalla normativa vigente.

INTONACI – RIVESTIMENTI - RIFINITURE ESTERNE : Le pareti esterne del fabbricato saranno in parte intonacate e in parte rivestite nel rispetto del progetto architettonico.

Gli intonaci esterni saranno protetti con un rivestimento del tipo rasato o pittura a base di silicati, sia il colore che i materiali saranno scelti a discrezione della D.L.

IMPIANTO IDRICO - FOGNANTE – GAS : Le colonne verticali degli scarichi fognanti saranno eseguiti con tubazioni tipo silent della GEBERIT o di altre ditte concorrenti, come anche le diramazioni interne di sezione adeguata per tutti i bagni e cucine. La rete della fognatura di collegamento tra il fabbricato e la rete pubblica sarà eseguito, in materiali di primaria qualità, di sezione adeguata, secondo schema disposto con elaborato della D.L.

L'impianto idrico sarà realizzato con tubazione del diametro necessario per il perfetto funzionamento, mentre l'impianto del gas sarà eseguito in tubo zincato eseguito a norma di legge e la tubazione sarà prolungata fino ai vani contatori e negli appartamenti.

Gli impianti saranno indipendenti per ogni unità e collegati alle reti urbane escluso la posa in opera dei contatori che saranno a spese degli acquirenti.

PAVIMENTAZIONI : Le scale saranno eseguite con pietra di Tuglie dello spessore di cm.3 per le pedate e di cm.2 per le alzate lo stesso materiale sarà usato per il battiscopa.

L'ingresso vano scala le soglie delle aperture esterne saranno eseguite come sopra indicato.

Gli scivoli ed i camminamenti saranno pavimentati a scelta della D.L.

Le pavimentazioni interne dei box-garage saranno realizzate con marmette di cemento delle dimensioni 20x20 – 30x30 posate con collanti su massetto in conglomerato cementizio.

I balconi saranno pavimentati con materiali antigelivo, gress porcellanato delle dimensioni 30x60 della ditta Graniti Fiandre e lo stesso materiale sarà usato anche per la formazione del battiscopa.

Le pavimentazioni interne agli appartamenti saranno realizzate come segue:

- Sarà posto in opera del gress-porcellanato di I scelta assoluta delle dimensioni da definire a scelta della D.L. ;

Tutti i pavimenti e rivestimenti saranno posati "a colla" su sottofondo in cls precedentemente tirato, montati in squadra.

Tutti i materiali sono di I scelta ASSOLUTA, con possibilità di scelta tra tre tipologie o tra altre ditte equivalenti, in mostra presso rivenditore specializzato, nostro collaboratore.

CUCINA: Il vano cucina sarà rivestito solo su due pareti con piastrelle in gres porcellanato di prima scelta , sino all'altezza di ml 2,00 .

Dette piastrelle saranno scelte dal committente fra i campione presentati dalla Ditta .

Inoltre, la cucina sarà collegata alla tubazione del gas.

Gli attacchi idrici e fognanti saranno il lavello e lavastoviglie.

Tutti i pavimenti e rivestimenti saranno posati "a colla" su sottofondo in cls precedentemente tirato, montati in squadra.

Tutti i materiali sono di I scelta ASSOLUTA, con possibilità di scelta tra tre tipologie o tra altre ditte equivalenti, in mostra presso rivenditore specializzato, nostro collaboratore.

BAGNO : Il vano bagno sarà rivestito lungo tutti i muri per una altezza di ml 2,00.

Le piastrelle saranno scelte dal committente fra i campioni presentati dalla Ditta.

Il bagno sarà provvisto dei seguenti apparecchi sanitari della ditta Ideal Standard, con rubinetteria cromata della stessa ditta e composto dai seguenti pezzi:

lavabo con semicolonna, bidet, vaso con cassetta scarico Geberit, vasca da bagno o doccia .

Tutti i pavimenti e rivestimenti saranno posati "a colla" su sottofondo in cls precedentemente tirato, montati in squadra.

Tutti i materiali sono di I scelta ASSOLUTA, con possibilità di scelta tra tre tipologie o tra altre ditte equivalenti, in mostra presso rivenditore specializzato, nostro collaboratore.

BAGNO DI SERVIZIO: Il vano bagno sarà rivestito lungo tutti i muri per una altezza di ml 2,00, con piastrelle .

Le piastrelle saranno scelte dal committente fra i campioni presentati dalla Ditta.

Il bagno sarà provvisto dei seguenti apparecchi sanitari della Ditta Ideal-Standard serie Esedra o similari, con rubinetteria cromata Ceramix, composto dai seguenti pezzi:

lavabo a colonna, bidet, vaso con cassetta di scarico Geberit e doccia.

Tutti i pavimenti e rivestimenti saranno posati "a colla" su sottofondo in cls precedentemente tirato, montati in squadra.

Tutti i materiali sono di I scelta ASSOLUTA, con possibilità di scelta tra tre tipologie o tra altre ditte equivalenti, in mostra presso rivenditore specializzato, nostro collaboratore.

INFISSI ESTERNI : saranno realizzati in lega di alluminio a taglio termico con colore scelto dalla D.L., completi di vetro camera 4-6-4 (antifortunistico) con protezione solare basso emissiva, guarnizioni in gomma di I^a qualità. Gli infissi saranno a tenuta contro acqua e vento.

Sarà effettuata una sigillatura interna ed esterna per evitare qualsiasi forma di infiltrazione per tutti i serramenti.

All'esterno saranno montati avvolgibili in alluminio coibentato oppure persiane con alette orientabili che garantiscono la regolazione della luminosità naturale interna dello stesso colore degli infissi esterni.

PORTONCINI INGRESSO : del tipo blindato completa di telaio in lamiera zincata plastificata da 20/10 color testa di moro, battente in monolamiera da 15/10 dello spessore di 78 mm, quattro rinforzi orizzontali e due rinforzi verticali accoppiati con doppio processo di saldatura, due cerniere zincate registrabili, tre rostri antistrappo cromati da 22 mm di diametro posizionati su lato cerniera, coibentazione interna, spioncino, serratura predisposto per cilindro di sicurezza. Sistema di montaggio dei rivestimenti con bordo battente unico interno-esterno in lamiera da 8/10. Completo di controtelaio . Dogato o bugnato, con pennellatura interna in wengè.

Portoni garages in lamiera gregata zincata con apertura a basculante, con predisposizione al motorini elettrico con telecomando.

INFISSI INTERNI : porte interne agli appartamenti tamburate da mm 32 a cella nido d'ape, con telaio in legno abete, inserita in due montanti massellati in abete finger-joint. Applicati alla struttura tamburata ambo i lati due pannelli in MDF light da mm 6 impiallacciati. I telai saranno in

abete finger joint ad angoli arrotondati da mm 45x105 impiallacciati con guarnizioni sulla battuta. Coprifilo perimetrale impiallacciato composto da due montanti diritti a teste stondate e da una traversa a battuta. I modelli saranno in visione presso il nostro rivenditore autorizzato.

IMPIANTO TERMICO: L'appartamento sarà fornito di impianto di riscaldamento e raffrescamento. L'impianto sarà di tipo autonomo per ogni singola unità abitativa in modo da renderle autonome nella gestione degli orari di accensione. L'impianto sarà in grado di fornire il riscaldamento invernale ed il condizionamento estivo per tutti i locali. Il terminale utilizzato saranno termoconvettori a soffitto con griglia in alluminio .

IMPIANTO ELETTRICO : L'impianto elettrico sarà eseguito secondo le norme, comunque in adeguamento alla legge 46/90, indipendente e sottotraccia, con tubi in resine polivinilica, apparecchiature di comando e placche del tipo "Ticino" o similari.

I vani ove presenti saranno corredati come segue:

1. Camera Matrimoniale: punti luce n. 1, prese da 10 A n. 4, punti di comando n. 3, prese telefono n. 1 e presa TV n. 1.
2. Vano letto singolo: punti luce n. 1, prese da 10 A n. 3, punti di comando n. 2, presa telefono n. 1, presa TV n. 1.
3. Cucina : punto luce n.1, prese da 10 A n. 5, prese da 16 A n. 2, punti comando n. 2, presa telefono n. 1, e presa TV n. 1.
4. Bagni : punti luce n. 2, campanello a trazione n. 1, presa da 16 A n. 1, presa da 10 A n.1.,punti comando 1
5. Corridoio: punto luce n. 1, presa da 10 A n. 1.punto comando 1
6. Soggiorno : punti luce n. 2, prese da 10 A n. 2, prese da 16 A n. 2, presa telefono n. 1, presa TV n. 1 .punti comando 1/2
7. Esterno : punto luce n. 1, presa da 10 A n. 1.punto comando 1
8. Garage : Sarà eseguito con tubazione esterna I.P. 55, e saranno installati n. 1 punto Luce e n. 1 presa da 10 A.

Inoltre nell'appartamento sarà realizzata la tubazione sottotraccia quale predisposizione per impianto antifurto con cassetta per centralina da 12 moduli.

TINTEGGIATURA INTERNA : L'appartamento sarà pitturato con traspirante delle migliori marche presenti in commercio.

La Ditta costruttrice si riserva di apportare eventuali modifiche sia sulla sistemazione esterna sia sui prospetti, al fine di raggiungere migliori risultati possibili, sia sotto l'aspetto estetico che funzionale, secondo le indicazioni della D.L.

Eventuali lavori extra contrattuali che potranno essere autorizzati dalla Ditta e concordati in forma scritta verranno pagati prima della consegna dell'appartamento.

Matino (Le), lì 15/04/2010.