Residenziale Raffaello

capitolato e norme tecniche costruttive

REV 2

Edilvera srl

Via G. Grimelli 20, Carpi - 059/687089

Il Residenziale RAFFAELLO sarà un edificio rispondente a tutte le più avanzate normative in materia di risparmio energetico e di isolamento acustico: tutti i materiali e le tecniche costruttive utilizzate tenderanno alla creazione di appartamenti e pertinenze di assoluta qualità, la cui priorità sarà la riduzione dei costi di futura gestione e manutenzione dell'edificio.

L'edificio, a completa destinazione residenziale, sarà formato un piano terra adibito ad autorimesse e locali tecnici e tre sovrastanti piani a destinazione residenziale. L'area di intervento sarà recintata su tutti i lati, dotata di spazi di manovra, parcheggi privati in numero di uno per ogni unita' immobiliare ed aree verdi condominiali.

LE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO

1) FONDAZIONI E STRUTTURE PORTANTI
Le fondazioni saranno costituite da una rete di travi rovesce, dimensionata secondo i carichi agenti e in funzione delle caratteristiche di portanza del terreno; le strutture portanti in elevazione saranno realizzate in telai formati da travi e pilastri in C.A. dimensionati secondo le vigenti normative antisismiche
Il tutto come descritto dai disegni di progetto e dai particolari costruttivi esecutivi.

2) SOLAI
Saranno in pannelli a traliccio alleggerito, tipo "Bausta", per il solo piano di copertura autorimesse, del tipo misto in laterizio e C.A. a pannelli preconfezionati per i rimanenti piani, calcolati per i carichi utili di esercizio.
Sopra ai solai abitabili sarà stesa una caldana alleggerita (tipo "Polimix"), con funzione termoisolante per il ricoprimento degli impianti a terra, uno strato di guaina fonoassorbente (Fonas-tex della Isover) ed un massetto per la posa dei pavimenti, compenetrato nell'impianto di riscaldamento a pavimento.
Lo spessore del solaio finito sarà ovunque maggiore di cm. 40.

3) RETE DELLE FOGNATURE.
Sarà costituita da due condotte separate per la raccolta delle acque chiare, delle acque nere dei bagni e delle cucine, realizzate con tubi di PVC di dimensione adeguata, contornate in calcestruzzo, complete di pozzetti di ispezione e decantazione come previsto dai vigenti regolamenti igienico-sanitari.

4) TUBAZIONI DI SCARICO

Le colonne di scarico per acque sporche e acque bianche saranno incassate e realizzate con tubazioni in materiale plastico ad alta resistenza (tipo GEBERIT), in diversi diametri completi di isolatori, sifoni e pezzi speciali.

5) BOCCHETTONI, TUBI PLUVIALI, GRONDAIE E COPERTINE

Saranno in lamiera di alluminio, preverniciata e collegati ai pozzetti sifonati e alla rete delle fognature.

6) MURI ESTERNI.

I muri esterni di tamponamento saranno formati da un paramento di laterizio faccia a vista esterno (tipo terzetto IBL), uno strato fonoisolante interposto in fogli di polistirene ad alta densità ed un muro interno in laterizio forato, per uno spessore complessivo di cm. 40.

Le parti intonacate esternamente saranno invece realizzata con un laterizio alveolato da cm. 20 e da rivestimento esterno "a cappotto", costituito da pannelli di polistirolo ad alta densità (spessore cm. 15) fissato a tasselli, rete porta-intonaco ed intonaco esterno civile a calce e cemento. Lo spessore totale delle murature sarà, per tutte le parti abitabili, di cm. 35/40. I soli muri esterni in corrispondenza delle autorimesse saranno realizzati in laterizio semipieno.

7) FALDE DI COPERTURA.

Saranno realizzate tramite falde sordinate in muretti e tavelloni, sempre isolate tramite pannelli di polistirene ad alta densità e guaina di impermeabilizzazione. Per la parte adibita a sottotetto accessibile, la copertura sarà fatta invece con struttura portante in legno, completa di travi, travetti e assito, oltre agli strati di coibentazione. Nel sottotetto sarà ricavato un vano comune, in corrispondenza del vano scala, per garantire l'accesso al tetto ed il posizionamento delle centraline antenna TV, accessibile con scala retrattile e dotato di lucernaio apribibile. Il manto di copertura sarà invece formato da pannelli grecati continui in alluminio naturale o preverniciato (tipo "Alubel") con interposto strato isolante in poliuretano espanso ad alta densità, per uno spessore totale di cm. 13.

8) PARAPETTI DI PROTEZIONE

I balconi saranno dotati di parapetti in pannelli prefabbricati in c.a. I parapetti dei terrazzi non a sbalzo potranno essere realizzati in laterizio faccia a vista, intonacati e tinteggiati internamente.

9) MARCIAPIEDI ESTERNI

Saranno realizzati in marmettoni in cemento con finitura superficiale in ghiaietto lavato, posate su caldana di calcestruzzo armato con rete elettrosaldata.

10) PAVIMENTAZIONE ESTERNA

Tutta la zona carrabile sarà realizzata in mattoncini autobloccanti in cemento "Terra di Siena", posati a secco su idoneo sottofondo. I parcheggi esterni saranno invece pavimentati con autobloccanti grigliati a ciottolo, tipo "Le pietre".

11) COMIGNOLI.

Saranno formati da fusto in muratura intonacata e dotati di cappellotti in lamiera di alluminio, di sezione idonea al buon tiraggio e funzionamento.

12) SISTEMAZIONE AREE ESTERNE E RECINZIONI.

Le aree esterne destinate a verde e delimitate con cordoli saranno rifinite con terreno vegetale di riporto e piantumate con alberi e arbusti secondo i disegni di progetto; le recinzioni esterne saranno eseguite con muretto in C.A. e siepe plastificata.

La recinzione sui fronti strada sarà invece in ferro zincato, uguale per disegno e fattura a quelle già esistenti nel comparto. Nell'area cortiliva, così come nei porticati adibiti ad uso comune, sarà disposta un'opportuna rete di illuminazione e le prese d'acqua necessarie all'irrigazione delle aree verdi.

13) VANI SCALA

Il pavimento del vano ingresso e dei pianerottoli di arrivo al piano scala sarà realizzato in granito Rosa Porrino, con marmette prelevigate e bisellate delle dimensioni max. cm. 30x30: tutto il vano scala sarà dotato di battiscopa a correre e girogradino, sempre in granito Rosa Porrino.

Le rampe scala saranno rivestite in alzate e pedate dello stesso materiale, spessore cm. 3: saranno dotate di corrimano in legno fissato a tasselli sul muro ascensore, secondo i disegni forniti dalla committenza.

Le pareti dei vani scala saranno intonacate e tinteggiate con pittura lavabile di tinta chiara, mentre l'atrio di ingresso sarà finito con stucco a spatola, tipo mantovano, di colore coordinato.
L'illuminazione del vano scala sarà garantita da un infisso continuo in lega d'alluminio con vetricamera di sicurezza, dotato di apertura a wasistas ad ogni piano. Allo stesso sarà applicata esternamente una griglia frangisole.
Le porte d'ingresso principali e secondarie saranno formate da profilati estrusi in lega di alluminio e vetri di sicurezza: la porta di ingresso principale sarà dotata di elettroserratura tipo yale, mentre le altre avranno una serratura yale a chiave semplice.

14) VANI COMUNI.
I vani tecnici posti al piano terra saranno pavimentati in ceramica, del tipo a scelta della impresa costruttrice, completi di battiscopa coordinato.

15) TINTEGGI ESTERNI
Tutte le parti intonacate saranno tinteggiate con pittura per esterno traspirante ai silicati; il colore, indicativamente chiaro, sarà concordato con il responsabile Ufficio Tecnico Comunale.

GLI APPARTAMENTI.

16) PARETI DIVISORIE
Saranno realizzate in laterizio forato spessore cm. 8 legate a malta di calce e cemento. Le pareti dividenti le unità immobiliari saranno formate da una doppia parete in laterizio, con interposto doppio strato di materassino isolante fonoassorbente, per uno spessore di cm. 25.
Sotto a tutte le pareti sarà posata una striscia di materiale fonoisolante, per eliminare la trasmissione del rumore da piano a piano.

17) INTONACI INTERNI
Saranno eseguiti in Victermoisolante tipo pronto spruzzato a macchina, rasato e lisciato a scagliola.

18) PAVIMENTI.
a) Ingressi e soggiorni
Saranno pavimentati in ceramica 30X30 o 40X40 o in formato effetto legno nei tipi a scelta al costo di Euro 40,00 al mq. da prezzo di listino.

b) ZONA NOTTE

I pavimenti della zona notte saranno realizzati in listoni di legno prefinito, essenza rovere naturale vernice opaca di formato 10x90x900 formati da supporto in multistrato e strato superficiale in legno 4 mm.

c) Cucine e bagni.

Saranno pavimentate con materiale ceramico nelle dimensioni 30X30 o 20X20 in tinta unita o decorate, a scelta, al prezzo di acquisto di Euro 40,00 al mq. (prezzo di listino). Sono esclusi dal prezzo di listino eventuali listelli, decori o pezzi speciali, nonché pose particolari, fugate o in diagonale.

d) Balconi e c.t.

Saranno pavimentati in ceramica monocottura antigelivo dim. cm. 20 X 20 o 20x10. Le terrazze saranno anch'esse pavimentate con lo stesso materiale.

Il sottofondo sarà formato da;

1) doppio strato incrociato di pannelli di poliuretano espanso per lo spessore di cm. 4+4;
2) Massetto in cls. armato con rete elettrosaldata, atto a formare le necessarie pendenze;
3) Guaina elastica armata al poliestere, tipo "mapelastic", da stendersi a spatola su massetto e risvoltata sui muri perimetrali.

19) RIVESTIMENTI CERAMICI

Le cucine e i servizi igienici saranno realizzati in ceramica smaltata nelle dimensioni di cm. 20 X 20 o 20 X 30, di tinta unita o decorate a scelta per le seguenti altezze: cucina altezza ml: 1,60, bagni e servizi altezza ml: 2,20, al prezzo di Euro 40,00 al mq: (prezzo di listino) sono esclusi nel prezzo eventuali listelli, bordi, fasce o altri pezzi speciali.

20) BANCALI E SOGLIE ESTERNE

Saranno realizzate in granito Rosa Porrino, levigato e lucidato, con gocciolatoio, o in alternativa in cemento bianco levigato, come da particolari costruttivi.

21) TINTEGGIATURE INTERNE

Le tinteggiature dei soffitti saranno di colore bianco, le pareti saranno tinteggiate con idropittura traspirante in vari colori chiari, a scelta degli acquirenti.

22) CANNE FUMARIE

Saranno installate n° 1 canna per il funzionamento della caldaia di riscaldamento, in acciaio Inox con giunti a tenuta e n° 1 canna nelle cucine per lo scarico della cappa in PVC. I vani ciechi saranno dotati di canna di esalazione con ventola di aspirazione elettrica.

23) INFISSI ESTERNI.

Verranno realizzati con serramenti in PVC mm. 58x84, certificati in classe S e realizzati con profili Salamander-Brugman di produzione tedesca, in colore bianco massa (modello PVC Windows "COCIF" o similari), completi di controcassa in metallo, zanzariere a incasso, vetri camera basso emissivi (33.1/16Argon/33.1) in lastra unica; sistemi di oscuramento con lamelle frangisole orientabili predisposte per l'automazione (modello SPF "ALPAC" o similari). Cassonetti e spalle coibentati; il tutto posto in opera con tutta la ferramenta d'uso in ottone cromato per il sostegno e la chiusura a perfetta tenuta.

24) PORTE INTERNE

le porte interne saranno della ditta Viemmeporte, serie Natura.
http://www.viemmeporte.it/natura.html
Composte da struttura in legno tamburata e rivestimento in laminatino, finitura saranno verniciate al poliestere, complete di cassonetto coprispalle con cornici riportate, ferramenta di sostegno a chiusura in ottone cromato lucido, guarnizioni antirumore e serratura magnetica silenziosa; avranno luci medie nette di cm. 80 per cm 210 di altezza. Maniglie mod. Seattle, finitura argento. Le porte prosipicenti la zona soggiorno saranno della stessa serie ma dotate di vetro satinato bianco.

25) PORTONCINO BLINDATO
I portoncini di ingresso saranno del tipo blindato, mod. Steel ditta ALIAS, aventi le seguenti caratteristiche;
- telaio e carenatura in lamiera prefilmata con pvc colore nero;
- lamiera esterna da mm. 1.5 grecata con sagomature verticali verso l'interno, e

lame di rinforzo orizzontali;
- Cerniere in acciaio trafilato, da mm 22 con perni d'acciaio,registrabili in altezza medianti viti a brugola.
- Serratura per cilindro, protetta da una piastra al manganese anti perforazione, completa di cilindro europeo certificato a Norma EN 1303 2, con tre mandate sulla serratura;
- Rivestimento costituito da pannello esterno liscio in laminatino bianco standard, pannello interno coordinato con le porte interne scelte dai clienti;
- Accessori e maniglie in alluminio colore argento.

26) BATTISCOPA

Saranno realizzati con zoccolino in legno tinta coordinata con le porte scelte dal cliente (dim. cm. 7 x 1), completi di verniciatura opaca e fissati in opera a colla e chiodi.

GARAGES E CANTINE

27) PORTONI PER AUTORIMESSE

I portoni delle autorimesse saranno del tipo sezionale, completi di serratura, maniglia ed automazione. Saranno formati da struttura in acciaio zincato e pannellatura in lamiera goffrata con interposto strato isolante in polistirene (es. ditta Ballan, mod. "Onda" o similari). Colore coordinato con i serramenti esterni dell'edificio.

Le porte verso le cantine saranno resistenti al fuoco (REI 60), mentre le porte delle cantine e dei vani comuni saranno in laminatino bianco (Es. serie D110 "Xylon")

Ogni garage sarà dotato di presa d'acqua freddo e scarico, per l'eventuale installazione di un lavatoio (opzionale).

28) PAVIMENTI.

I garages al piano terra saranno pavimentati in ceramica monocottura, dim. 20x20 del tipo a scelta della committenza.

29) PARETI DIVISORIE.

Le pareti divisorie dei locali autorimesse saranno realizzate in elementi in cemento tipo "Leca", stuccati.

GLI IMPIANTI.

Tutti gli impianti, sia delle parti comuni che degli appartamenti, saranno realizzati a regola d'arte e secondo le normative vigenti: ove richiesto tali impianti saranno dotati di certificato di conformità e regolare esecuzione da parte dell'installatore.

30) IMPIANTO GAS-METANO (uso domestico)
Sarà costituito da rete principale di tubazioni sottotraccia in rame, con ingresso ad ogni singolo appartamento, contatore (a carico dell'utente) e rete interna incassata con 2 punti di utenza (1 in cucina ed 1 nel locale caldaia).
In corrispondenza dei punti di utenza verrà predisposto un rubinetto d'arresto.

31) IMPIANTO IDRAULICO-SANITARIO
a) Cucine.
Saranno dotate di attacchi per acqua calda e fredda, con relativi scarichi e attacco rubinetto per l'uso del Gas, compreso allacciamento e scarico per lavastoviglie.

b)Bagno principale e secondario

Sarà completo di piatto doccia in metacrilato (Ideal Standard Ultraflat) da cm. 120

X 80 o 100 x 80, corredato di gruppo miscelatore per acqua calda e fredda esterno e doccetta saliscendi marca Grohe.
Sarà inoltre dotato di bidet e w.c. sospesi a parete, lavabo con semicolonna, il tutto serie GRACE della ditta GLOBO, in unica serie bianca completi di rubinetteria serie EUROSTYLE della Grohe.

La cassetta sciacquatrice del W.C. sarà del tipo a incasso silenziata, ditta Geberit in ceramica.
In ogni appartamento sarà prevista la posa di attacco/scarico lavatrice.
Sarà completo di piatto doccia e soffione saliscendi, W.C., bidet, lavabo e corredato di tutta la rubinetteria come il bagno principale. In detto locale sarà pure predisposto, ove possibile l'attacco e lo scarico della lavatrice.

32) IMPIANTO ARIA CONDIZIONATA
In ogni appartamento sarà realizzata la predisposizione per l'impianto di aria condizionata, costituita da posa di tubi coibentati in rame per l'adduzione del gas refrigerante congiungenti la macchina frigorifera esterna con gli split interni (due attacchi per ogni apaprtamento), tubi di scarico condensa, alimentazione elettrica, il tutto posto in scatole incassate a parete.

33) IMPIANTO FOTOVOLTAICO E SOLARE TERMICO
In ottemperanza alle disposizioni di legge in materia (delibera regionale 156/08 e successive modifiche), ogni unità immobiliare del residenziale Raffaello sarà dotata di impianto singolo a pannelli fotovoltaici avente potenza nominale pari a 2Kwp. L'attivazione di tale impianto sarà a cura e spese della Edilvera, con esclusione dei soli costi fissi richiesti da ENEL (€ 288,00 per spese di contratto). Tali dispositivi dovranno garantire la produzione in sito del 30% del fabbisogno energetico mediante energie rinnovabili, quali appunto quella fotovoltaica. Il tutto posato a tetto, secondo l'andamento della falda posta a Sud e ad Ovest.

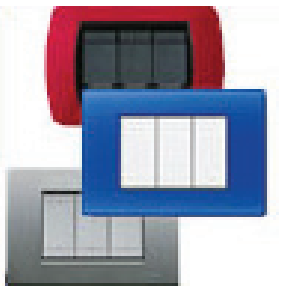
34) IMPIANTI DI RISCALDAMENTO
Ogni appartamento sarà dotato di riscaldamento del tipo a pavimento, formato da circuiti continui in polietilene posati su materassino in polistirolo con funzione isolante, collettore di distribuzione, dotato di elettrovalvole di zona per il controllo automatico delle temperature dei flussi. Ogni appartamento sarà dotato di un gruppo termico compatto autonomo, costituito da caldaia a condensazione e pompa di calore (es. mod. "HPU Ybrid" Daikin o SIME). Il sistema combinato potrà anche generare il raffrescamento degli ambienti (opzionale).

L’impianto, in ottemperanza alle normative vigenti, sarà dimensionato in modo che con temperature esterna di -5 gradi e caldaia funzionante all'80% della potenza massima, siano garantiti i seguenti valori di temperatura:
- camera da letto 18 gradi;
- ingressi, cucine, soggiorni, corridoi, bagni e servizi igienici 20 gradi con previsione di normali dispersioni per ricambi d'aria nei singoli ambienti.
Tutte le unità immobiliari saranno dotate di cronotermostato per la regolazione della temperatura interna.
L'intero impianto verrà eseguito nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia e sarà dotato di tutte le apparecchiature di controllo e sicurezza necessarie.

35) IMPIANTO VIDEO CITOFONO - CAMPANELLO
Tutte le unità immobiliari saranno dotate di impianto video citofono ed apriporta con collegamento ai relativi portoni e cancelli principali d'ingresso inoltre davanti ad ogni porta d'accesso alle singole unità immobiliari verrà collocato un campanello a tastiera.

36) IMPIANTO ELETTRICO-TELEVISIVO-TELEFONICO
Sarà incassato e sfilabile in tutte le abitazioni.
a) nei locali ad uso abitazione comprenderà un punto luce per ogni vano, più un punto luce supplementare in ogni bagno e cucina, 3 prese da 10 ampere nelle camere da letto, 4 nel soggiorno, 2 nella cucina ed una negli altri vani, tre prese da 16 ampere nella cucina ed un nel locale caldaia o secondo servizio, un punto luce negli ingressi giorno e notte e sui balconi.
Saranno pure predisposti i necessari tubi incassati per l'impianto televisivo, con la presa per ogni camera collegata al tubo di innesto dell'antenna.
Ogni appartamento sarà poi dotato di un unico attacco all’antenna satellitare condominiale. (parabola)
L'impianto telefonico sarà costituito da sole tracce a vuoto, incassate con 1 punto presa in zona giorno ed uno per ogni camera da letto.
Ogni unità immobiliare sarà dotata di valvola generale e salvavita, oltre al quadro di sezionamento che prevederà linee separate per cucina, zona giorno, zona notte, prese a 16 A. il tutto collegato al contatore di pertinenza.

L'edificio sarà dotato di antenna canalizzata a 20 canali e di predisposizione per l'impianto di ricezione satellitare (parabola + linee agli appartamenti ed una presa). Placche, interruttori e prese della serie "matrix" della BTicino.



b) Nei locali ad uso autorimessa vi saranno 1 punto luce, 1 presa da 10 ampere con interruttore relativo (impianto a canaline esterne, tipo "Hellos").
Tutti gli impianti saranno eseguiti secondo le norme CEI e dotati di messa a terra, corredati da certificato di regolare esecuzione di confomità.

37) IMPIANTO ASCENSORE.
L'edificio sarà dotato di impianto ascensore del tipo oleodinamico a quattro fermate, portata 6 persone o 480 kg, completo di cabina in acciaio pannellata e rivestita, ritorno automatico al piano e con tutti i requisiti di sicurezza previsti per legge.

38) AREE VERDI.
Le aree verdi esterne saranno rifinite con terreno vegetale, seminate a prato e piantumate con siepi ed alberi come da disegni di progetto. Saranno dotate di impianto di irrigazione, formato da nr. 6 attacchi con innesto a baionetta e da un ala gocciolante in corrispondenza delle siepi.

39) VARIE
Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda, saranno realizzate in tubazioni opportunamente incassate ed isolate, e saranno dotate dei necessari rubinetti di arresto ed intercettazione a cappuccio posti in ogni bagno o cucina.
Il rifornimento idrico per tutte le unità immobiliari, sarà assicurato mediante collegamento all'acquedotto comunale ed installazione di gruppo autoclave (se necessario) in grado di garantire una pressione minima al piano di 1,5 bar.
La misurazione dei consumi d'acqua sarà effettuata mediante un'unica utenza condominiale con contatori divisionali per ogni unità immobiliare.
L'edificio sarà dotato di cassette postali, poste a parete in prossimità del cancello di ingresso.

40) SCELTE MATERIALI E VARIANTI IN CORSO D'OPERA.
Tutti i materiali di rifinitura potranno essere scelti dalle parti acquirenti in base ai campionari forniti dalla ditta esecutrice e in base alle descrizioni del capitolato.

Le varianti in corso d'opera richieste dai Sigg. clienti dovranno essere approvate dall'impresa costruttrice e concordate per iscritto tramite accettazione di preventivo di spesa. Il loro importo dovrà essere tassativamente saldato prima della consegna degli immobili.

41) CONTATORI

Le spese per i contratti luce, acquedotto, gas-metano - planimetrie NCEU - sono a carico della parte acquirente, mentre le spese per gli allacciamenti acqua, ENEL, gas, spese per abitabilità e collaudi saranno a carico della parte venditrice.

All'atto del rogito la parte venditrice consegnerà alla parte acquirente la seguente documentazione:

- Polizza postuma decennale;
- Certificato di prestazione energetica dell'immobile;
- Brochure contenente le dichiarazione di conformità degli impianti necessarie agli allacciamenti, foto degli impianti realizzati sottottraccia, nominativi delle ditte installatrici.

42) RISERVE

La ditta venditrice e costruttrice si riserva di apportare eventuali modifiche ai progetti del fabbricato come al presente capitolato, in merito a ragioni tecniche ed estetiche e per causa di forza maggiore.

43) REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Prima della stipulazione dei rogiti di compravendita verrà redatto un regolamento di condominio con le tabelle millesimale di proprietà, e per la divisione delle spese relative e per la disciplina del buon vivere in condominio.

Carpi, 8 Marzo 2017

Rev1. 16.06.17

Rev2. 19.02.18