

Provincia di Parma

Comune di Parma

COMPLESSO RESIDENZIALE

Via Catalani n°5

Realizzazione di palazzina condominiale



Capitolato speciale dei lavori

PREMESSA

I lavori devono essere riferiti al progetto definitivo e ai calcoli strutturali eseguiti dal Tecnico incaricato e per quanto sottodescritto, nel caso contrasti con i predetti elaborati, faranno fede questi ultimi; lo spirito che si propone il progetto e l'intenzione dello stesso, è quella del massimo rispetto dell'ambiente ed in particolare, riguardo a quelle che sono le emissioni in atmosfera che con il presente progetto vengono completamente annullate, vedi la previsione delle piastre ad induzione magnetica per quanto concerne la cucina, vedi il collegamento alla rete del teleriscaldamento; oltre alla predisposizione per il fotovoltaico, i pannelli solari per la produzione dell'acqua calda e l'utilizzo di materiali coibenti eco compatibili come fibra di legno, sughero ecc. ecc. secondo le diverse esigenze del cantiere o disposizioni della direzione lavori.

DESCRIZIONE LAVORI

L'intervento prevede la realizzazione di n° 7/8 unità abitative.

Le unità abitative sono corredate di autorimesse e cantine al piano seminterrato;

il terreno sia condominiale che quello in uso esclusivo assegnato alle unità, sarà preparato per la piantumazione (fertilizzato e spianato) e ogni appezzamento, sia esso previsto come pertinenza di unità abitative o area comune, sarà servito da un punto acqua e saranno posti in opera corpi illuminanti che verranno scelti dalla venditrice. Il complesso dovrà essere realizzato in conformità al progetto approvato e al permesso di costruire, rilasciato dal Comune di Parma, oltre alle risultanze dei calcoli statici.

INTERVENTI

Fondazioni e opere strutturali

Scavo di sbancamento generale eseguito con mezzi meccanici e trasporto dei materiali alle P.P.D.D. sino alla profondità massima di mt. 3,00-3,50 circa dal marciapiede stradale; verrà posta in opera l'impermeabilizzazione costituita da telo in poliestere biarmato, previa stesura di tessuto non tessuto a protezione contro terra per garantire l'assoluta impermeabilità a possibili infiltrazioni d'acqua, in alternativa, verrà steso a due mani strato impermeabilizzante della ditta Sika con rete in fibra di vetro, ove non possibile, verrà eseguito il getto di calcestruzzo con speciali additivi vedi (Penetron, o della Mapei o della ditta Thogler).

Realizzazione di getto magro per sottofondazione con cls dosato q.li 2,50 cem. 325.

Travi rovesce di fondazione annegate eventualmente in platea generale costituente con essa un unico getto eseguite comunque secondo calcoli risultanti dal c.a.

Prima della pavimentazione finale verrà realizzato un pavimento galleggiante tipo "igloo" di altezza 20 cm, circa per realizzare e formare un bacino a raccolta di eventuale acqua formatesi da falda sottostante, che convoglierà nel bacino di raccolta principale di almeno due metri cubi.

Muratura portante al piano seminterrato in calcestruzzo armato, realizzazione di struttura verticale portante costituita da pilastri in c.a. e travi sempre in c.a. secondo le prescrizioni del direttore dei

lavori e del calcolatore delle opere strutturali, tamponamenti di muratura esterna costituita da laterizio tipo doppio uni spessore 12 cm, intercapedine costipata con fibra di legno spessore 12 cm. o materiali simili scelti dal direttore dei lavori (nelle parti dove previsto), parete interna in mattoni doppiouni spessore 12 cm.; in alternativa alla muratura prima descritta la stessa potrà essere realizzata con blocco coibente tipo "Gas Beton" di 36 o 42 cm. a seconda delle risultanze dei calcoli del termotecnico; nel caso in cui detto calcolo non fosse sufficiente come isolamento termico, si realizzerà all'esterno un sistema a cappotto di spessore adeguato realizzato con materiale imputrescibile all'acqua applicato con idonei collanti oltre la tassellatura necessaria, la successiva rasatura con idonei prodotti ecc. ecc.

SOLAI E COPERTURE

Solai eseguiti in lastre prefabbricate di cls. tipo Predalles a copertura del primo solaio REI 90, alleggeriti con blocchi in polistirolo-thermoisolanti.

Solai prefabbricati in latero-cemento spess. 20+4, costituiti da pannelli interasse 80/120, compresa rete elettro saldata e getto caldana o in alternativa a travetti e pignatte sempre con idonea caldana sovrastante.

I solai delle mansarde verranno realizzati con orditura di pannelli latero cementizi, sopra i quali verrà poi eseguita in opera una caldana di calcestruzzo armato di 4-6 sulla quale verranno posati pannelli isolanti, di polistirene spessore 4 cm.+ 4 cm, oltre un primo strato di materiale eco compatibile tipo sughero o fibra di legno, spessore 4 cm. infrapposto allo strato di polistirene e materiale ecocompatibile pannello OSB spess. 0,5 cm., posa di lastre di copertura in alluminio coibentato, spessore cm. 3, con pannellino antirumore, montati su idonea struttura in acciaio zincato (omega) il tutto per ottenere un tetto ventilato con colmo areato; nel caso in cui si optasse per una copertura piana sul primo strato di isolamento prima descritto di 10/12 cm. verrà realizzata una caldana in c.l.s. di cm. 4, idoneamente armata con opportuna rete sopra la quale verrà posto in opera un primo doppio strato di guaina bituminosa 3+3 mm. armata stesa a caldo; su quest'ultimo verranno posati piattaforme areanti tipo "igloo", di altezza max. 10 cm. sulle quali verrà realizzata una seconda soletta in c.a. come prima descritto, con leggere pendenze convergenti verso i pluviali e converse di raccolta delle acque realizzati in lamiera di alluminio, la seconda soletta sarà protetta da una prima guaina bituminosa armata di 4 mm., sulla quale sarà posata la seconda guaina con film superiore in alluminio o rame, il tutto per fornire un tetto ventilato, oltre un'ideonea coibentazione e più che certa tenuta all'acqua.

MURATURE INTERNE

Le murature interne divisorie saranno in forati da cm. 7/8 o di altra dimensione secondo le direttive della Direzione Lavori.

Le murature interne dei locali tecnici saranno realizzate in mattoni doppi uni spessore 12 cm.

A divisione tra gli appartamenti verrà eseguita una doppia parete in doppi uni con interposto materassino fonoassorbente costituito da lana di vetro a struttura alveolare o simile, che dia lo stesso grado di isolamento e comunque tale da garantire abbondantemente le attuali norme in materia di isolamento acustico.

INTONACI E FACCIATE ESTERNE

Gli intonaci saranno applicati su tutti i locali perfettamente tirati al civile in malta bastarda o in preconfezionato con materiali a scelta D.L., con posa in opera di paraspigoli in tutti gli angoli, con rasatura finale a grassello dello stesso tipo del supporto principale o in alternativa, a gesso o scagliola, a seconda della scelta del D.L.

Le facciate laterali est-ovest saranno intonacate con fasce di rivestimento in acciaio tipo corten o similare costituito da lamiere in alluminio o zincate trattate con vernice a polvere termoindurenti in stabilimento che formino effetto acciaio corten, indeformabile e inossidabile negli anni o in brisesoleil in laterizio, secondo la scelta del D.L.

A scelta della D.L. potranno essere eseguite, nel lato frontale, interruzioni verticali tra le unità con i medesimi materiali prima descritti. I prospetti nord e sud saranno intonacati con rivestimento a cappotto ed in entrambi verrà messo in risalto con fughe orizzontali che creano distacco; per quanto riguarda il prospetto nord-ovest verrà ripreso lo stesso disegno per tre zone di larghezza variabile 2/3 metri per tutta l'altezza del fronte.

BALCONI E LOGGE

I balconi avranno pavimenti in gres o in Klinker o materiale similare a scelta D.L. formato 10x20 o altro, e verranno eseguiti su getto di calcestruzzo preventivamente impermeabilizzato con guaine a freddo adeguate (Mapelastic steso con rete il primo strato e successivo a spatola).

SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie ed i davanzali esterni spessore cm. 6 (3+3) esterni, verranno realizzati in Pietra Forte (arenaria) di Cassio o in Quarzite con disegno a seconda scelta della D.L. normalmente fiammata per uniformare il colore e l'aderenza nel caso in cui venisse utilizzata anche a pavimento.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti interni verranno posati su sottofondi in battuto di cemento tirati a riga, perfettamente livellati, previa formazione di caldana con sottostante materiale isolante e posa di materassino afonico risvoltato. Ceramica monocottura per tutte le zone giorno o similcotto, 20x20 oppure 30x30 o 40x40, mentre nella zona notte i pavimenti verranno realizzati con listelli di legno iroko o rovere del tipo prefinito spessore 1cm. o altra essenza analoga, incollati su sottofondo, levigati, perfettamente verniciati. Nei bagni e nelle cucine verrà posata ceramica o monocottura 20x20,

30x30 e 15x15, di prima scelta e con colori da convenirsi prima della posa con la D.L. e la committente.

Al fine di evitare problemi o discussioni si precisa che l'impresa fornirà pavimenti e rivestimenti in ceramica il cui costo massimo non supera € 40,00 di listino all'acquisto, parquet prefinito il cui costo non supera € 60,00 mq. sempre come listino d'acquisto, presso il fornitore.

Le pavimentazioni delle parti comuni (scale, accessi) verranno realizzate in quarzite, o pietra arenaria di Cassio.

I rivestimenti dei bagni e delle pareti attrezzate delle cucine verranno realizzate in ceramiche di prima scelta 20x20 per una altezza nei bagni di ml. di 2,20 su tutte le pareti e ml. 1,60 nelle cucine nelle quali verrà rivestita solo la parete attrezzata.

Le cantine al piano terra saranno dotate di pavimenti in gres porcellanato.

Verrà comunque disposto un 'ampia scelta di campionatura di materiali presso la ditta Art Ceramica di Parma.

Per le autorimesse verrà eseguito il pavimento in granito gres porcellanato, seconda scelta, prescritto dal direttore dei lavori; la rampa avrà la listellatura antisdrucchiolo realizzata in calcestruzzo con spolvero superficiale al quarzo per la salita e la discesa, in alternativa la rampa d'accesso e l'area cortilizia sarà pavimentata con formelle autobloccanti di disegno semplice e colore a scelta della D.L.

SCALE

Verranno realizzate con struttura in c.a. e rivestimenti con gradini in marmo, pietra arenaria di Cassio levigata o in Quarzite o altro materiale simile allo stesso utilizzato per i davanzali, comprese alzate pedate e zoccolini a scelta D.L.

Le ringhiere ed eventuali corrimano saranno in ferro a disegno semplice e verniciate seconda scelta D.L..

SERRAMENTI ESTERNI

Saranno prevalentemente in legno tipo Douglas lamellare o mogano lamellare o abete lamellare di ditta in grado di fornire idonee certificazione spessore minimo mm. 70/80 x 80/85, a doppia guarnizione, verniciati con tonalità a scelta D.L., montati su telarone, completi della serratura e della ferramenta occorrenti, completi di guarnizioni maniglie in ottone ed ogni altro accessorio d'uso. In alternativa ai serramenti in legno verranno posti in opera serramenti in P.V.C. stampato legno come sopra, certificati con garanzia decennale postuma di indeformabilità e resistenza agli agenti atmosferici quali sole, raggi u.v. ecc. ecc., di primaria ditta (Finstral o equivalente).

Sono previste le zanzariere incorporate nel telaio del serramento stesso con scorrimento verticale per le finestre ed orizzontale per le porte balcone.

Sulle finestre verranno installati scuretti ad ante pieghevoli nello spessore del muro, in alluminio coibentati, del colore simile al serramento principale, o altro colore a scelta della D.L.; il portone d'ingresso all'edificio sarà del tipo in alluminio con elettroserratura, di colore a scelta della D.L..

I portoncini d'ingresso agli appartamenti saranno del tipo blindato; la serratura del portone d'ingresso sarà di sicurezza a tre punti e serraggio tipo cassaforte uso block. Nei serramenti esterni saranno posti in opera vetri camera 4+16+4 del tipo a bassa emissione e, dove la D.L. e le normative lo prevedono, il vetro esterno ed interno sarà stratificato anti -sfondamento 7+8+7.

SERRAMENTI INTERNI

Le porte interne, tamburate con telaio interno in abete a nido d'ape, potranno essere rivestite con pannelli di colore simile ai serramenti esterni (laccate colori tenui).

I coprifili saranno della stessa tonalità delle porte. Le porte saranno complete di falsi telai zancati a muro e dotati di tutti gli accessori e guarnizioni d'uso, complete di maniglie in ottone e serrature tipo Patent.

SCARICHI E FOGNATURE

Gli scarichi e le fognature verranno realizzate secondo progetto con tubi in plastica speciale pesante (Gheberit o similare); le colonne tipo silent, isolate per il tratto verticale con idonea guaina, avranno adeguate dimensioni, solitamente mm.110, saranno ricavate all'interno dei muri e, dove questo non si rendesse possibile per ovvi motivi, saranno realizzate delle cassette in laterizio coibentate con lana di roccia all'interno dei locali.

Saranno realizzate due reti distinte per le acque bianche e le acque nere per quanto attiene le fognature orizzontali.

Entrambe le reti dovranno essere dotate di pozzetti d'ispezione sifonati, chiusini carrabili e allacciate alla rete pubblica e precedute da un sifone tipo Firenze.

Nella zona delle autorimesse le acque verranno sollevate con sistema di pompaggio mediante l'installazione di doppia pompa atta a garantire l'espluvio di una quantità d'acqua pari a 15 mm. al minuto, che non si è verificata nemmeno durante l'ultimo acquazzone dello scorso maggio 2009.

CANNE FUMARIE - SFIATI - ASPIRATORI

Gli sfiati ed aspiratori saranno realizzati con tubature in p.v.c., isolate con lana di roccia e incassate nel muro, o guaina in gomma antirumore, ove possibile, o racchiuse in cassette isolate con paretine di tavole intonacate; arriveranno fino a tetto dove sfogheranno con comignoli in rame o alluminio a scelta D.L.

LATTONERIE

Tutte le lattonerie pluviali, gronde e converse sui tetti in corrispondenza dei camini, dovranno essere realizzate in rame spessore 6/10° in alluminio preverniciato. Tutti gli accessori per rendere finite le predette opere dovranno essere in rame o in alluminio dello stesso colore.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto idraulico inizierà dai contatori installati in subordine dopo l'impianto di depurazione /addolcitore condominiale e con colonne montanti verrà distribuito alle varie unità. Gli impianti interni delle varie unità verranno eseguiti per l'acqua fredda e calda (bagni e cucine).

Tutte le tubazioni saranno opportunamente protette con guaine isolanti.

Le cucine verranno completate con attacchi per lavello e lavastoviglie.

I bagni saranno accessoriati con sanitari (lavabo, bidet, vaso con sedile in plastica tipo pesante e vaschette Gheberit o similare) Ideal Standard serie Tesi o Esedra.

In alternativa potranno essere posti in opera sanitari sospesi tipo ala dell'IdealStandard o Pozzignori simili ala sospeso, senza che questo comporti maggiorazione di prezzo.

Vasca da bagno in resina misura 160/170x70 oppure in vasca da bagno, anche dove ragioni di spazio e comodità lo richiedano, verrà posto in opera piatto doccia 70x90 o 80x 80.

Le rubinetterie dei bagni saranno della ditta Zucchetti a monocomando o Ceramix IdealStandard, o similari di altre ditte.

Nei bagni sarà previsto un attacco per lavatrice, completo di rubinetterie di scarico e due rubinetti di arresto ad incasso con cappuccio chiuso, per l'intercettazione dell'acqua calda e fredda.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Ogni unità abitativa sarà dotata di riscaldamento autonomo, con contacalorie collegato allo scambiatore di calore collegato alla rete di teleriscaldamento, preisolato con sistema modulare, composto da pannelli sottopavimento completi di materassino coibente e idonea tubazione di riciclo; ogni zona o locale sarà dotato di idoneo termostato per la regolazione della quantità e flusso.

Gli impianti saranno calcolati in considerazione dei seguenti dati:

- legge 10/91 (ex legge 373), ora decreto luglio 2008;
- temperatura interna di tutti i locali 20° C, temperatura esterna -5°C, ricambio d'aria 0,5 volumi/ora.

Per quanto non specificato si fa riferimento alle normative vigenti.

IMPIANTO INTERNO GAS METANO

Non verrà eseguito nessun impianto di distribuzione gas interno per motivi e ragioni di sicurezza oltre che di premessa. Vedasi anche la relazione stilata da docente universitario in merito.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

L'impianto di condizionamento verrà predisposto senza maggiorazione di spesa con lo stesso circuito di riscaldamento a pannelli sottopavimento; saranno installati uno o più idonei deumidificatori nelle varie zone a seconda del progetto del termotecnica; a carico degli acquirenti sarà il collegamento pro quota all'unità centrale.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà del tipo sottotraccia, salvo a richiesta, con conduttori in rame di sezione adeguata (minimo mm. 5), posti in guaine di pvc flessibile. L'impianto sarà costituito da:

- a) illuminazione vano scala;
- b) impianto d'illuminazione delle varie unità immobiliari;
- c) impianto di corrente da 16/A per l'alimentazione degli elettrodomestici, caldaia, ecc. ecc.
- d) impianto per l'illuminazione esterna degli spazi scoperti con temporizzazione solare;
- e) impianto a bassa tensione per apriporta elettrico, apricancello e suonerie;
- f) predisposizione per impianto TV (tubazione e alimentazione centralina) con possibilità di installazione della parabola per la ricezione di programmi nazionali ed esteri;
- g) predisposizione per impianto telefonico;
- h) impianto di messa a terra;
- i) impianto di videocitofono;
- l) cancello automatizzato.

Le apparecchiature installate saranno della marca Vimar serie Idea o B-Ticino serie Matix o Living tipo leggero.

Le dotazioni previste nelle singole unità immobiliari sono le seguenti:

- Soggiorni
 - n. 2 punti luce devianti con relativi interruttori di comando
 - n. 3 prese da 10/A
 - n. 2 prese da 16/A
 - n. 1 presa Telecom
 - n. 1 presa TV
 - n. 1 suoneria
- Cucina
 - n. 1 punto luce con relativo interruttore di comando
 - n. 3 prese da 10/A
 - n. 4 prese da 16/A di cui 2 con interruttore indipendente
 - n. 1 punto di alimentazione cappa aspirante
 - n. 1 presa TV
- Stanze da letto
 - n. 1 punto luce con 3 interruttori di comando di cui due in corrispondenza dei letti
 - n. 3 prese da 10/A

n. 1 presa da 16/A
n. 1 presa TV (nel numero complessivo delle camere previste per ogni appartamento)

-

- Bagni
 - n. 1 punto luce con comandi esterni al vano
 - n. 1 presa da 10/A
 - n. 1 presa da 16/A con relativo interruttore magnetotermico dove è predisposto l'attacco per la lavatrice
- Disimpegni
 - n. 1 punto luce o 2 a seconda della dimensione con relativi interruttori
 - n. 1 presa 16/A
- Sottotetti
 - n. 1 punto luce commutato
 - n. 3 prese 10/A
 - n. 1 presa 16/A
 - n. 1 punto tv e telefono

Tutte le unità saranno dotate di centralina con interruttori magnetotermici ed interruttore differenziale di protezione (salvavita), distinti per la linea di illuminazione e di forza motrice. Saranno messe a terra tutte le apparecchiature di comando così pure l'apriporta dei cancelli elettrici pedonali oltre il carraio, che sarà motorizzato.

Il sistema delle singole unità sarà coordinato da un impianto domotico elementare di controllo generale questo sempre al fine di ottimizzare i consumi e contenere i costi d'esercizio.

Nelle parti comuni condominiali, l'impianto elettrico verrà realizzato come da progetto secondo le direttive della D.L..

Tutti gli impianti rispetteranno le norme C.E.I. e le altre disposizioni delle vigenti leggi in tema di sicurezza e la ditta esecutrice ne rilascerà ampia certificazione.

Verrà inoltre predisposto la possibilità d'installare l'impianto fotovoltaico, almeno per l'uso condominiale.

TINTEGGI ESTERNI - INTERNI

Le tinteggiature interne nelle singole unità immobiliari saranno realizzate in pittura traspirante a perfetta copertura degli intonaci.

Le parti in ferro verranno verniciate a smalto oleo-sintetico nel colore scelto dalla D.L. e preventivamente trattate con antiruggine.

Il tinteggio esterno sarà eseguito con idropittura a base silossanica nel colore scelto dalla Direzione Lavori.

ZOCCOLINI

Saranno in legno abbinati al pavimento o al colore dei coprifili delle porte; avranno una altezza di cm. 8 con spessore variabile, saranno lisci con finitura superiore a becco di civetta.

SISTEMAZIONE ESTERNA - AREE VERDI

La sistemazione esterna comprende i marciapiedi, i percorsi pedonali e carrai, i piazzali di sosta, di parcheggio auto e le sistemazioni a verde delle parti comuni (terreno livellato).

Rampe di accesso autorimesse con conglomerato cementizio ad alta resistenza e listellatura antisdrucchiolevole a scelta D.L. o in formelle autobloccanti come prima descritto.

Le zone a verde cedute in proprietà o in uso esclusivo verranno consegnate idonee a ricevere la semina e la piantumazione (terreno pulito da grosse impurità , sassi, ecc.ecc.)

RECINZIONE ESTERNA

Sarà eseguita con muretta h. cm. 50 in calcestruzzo a vista su due lati interni sarà posta in opera rete metallica a maglie rettangolari su fittoni rotondi in sostituzione dell'esistente mentre nel lato frontale sarà posata una ringhiera in ferro a scelta D.L. a disegno architettonico semplice in accordo con la D.L.; i cancelli sia pedonale che carraio saranno a semplice disegno, il pedonale sarà dotato di serratura elettrica e se possibile dovrà essere recuperato e posto in opera, previe idonee riparazioni e verniciatura, l'esistente mentre il carraio sarà dotato di motorizzazione.

ILLUMINAZIONE ESTERNA

Saranno posizionati pali in polycarbonato a doppio fascio luminoso per le zone comuni, la loro posizione, il numero e l'altezza, verranno decise con la D.L.

MANSARDE

Se realizzate le cosiddette mansarde (sottotetti) verranno completate con pavimenti in legno simili all'appartamento principale sottostante.

Per quanto riguarda l'impiantistica dovranno essere predisposti gli attacchi di corrente elettrica e quanto necessario per gli attacchi idrosanitari e la distribuzione degli stessi, nonché la loro installazione, verrà eseguita secondo le indicazioni fornite dalla D.L. nel locale individuato come lavanderia.

Sanitari e corpi riscaldanti saranno del tipo simile a quelli utilizzati per gli appartamenti.

VARIE (informativa per futuri acquirenti)

A carico dell'utente saranno anche le spese relative all'installazione della potenza (contatori iren, luce, teleriscaldamento, contatore acqua, per quota, in quanto installati in subordine a valle del depuratore (addolcitore) di cui verrà dotato il condominio; relativi diritti e oneri, nonché le spese per

l'accatastamento delle unità immobiliari da parte del tecnico incaricato dalla ditta e relativo calcolo dei millesimi.

Rimanendo le attuali tariffe Iren le spese saranno 500 € cadauno acqua e luce + I.V.A. e 800 € allacciamento rete teleriscaldamento, oltre 1000,00 € per le spese catastali relative ad appartamento ed autorimessa e 300 € per divisione millesimale per un totale di € 3.100,00.

ASCENSORE

Verrà installato un' ascensore automatico a cinque fermate con pistone idraulico o a corsa di funi atto ad essere utilizzato anche dai disabili muniti di carrozzine.

Sarà di primaria ditta quali Farma, Koppel oppure Kone o altra pari caratteristiche, del tipo a basso consumo per contenere i costi di gestione tale da funzionare con un impegno massimo di 3/5 kw. monofase, avrà la cabina interna in lamiera d'acciaio verniciata o in acciaio satinato o rivestita o con pannelli di moquette ignifuga o altro materiale facilmente lavabile scelto dal D.L.

Nel caso fossero state omesse delle lavorazioni o materiali necessari al completamento degli immobili, queste/i si intendono compresi e di modalità e qualità adeguate ai lavori e materiali descritti nel presente capitolato.