

I.P.E. srl
Via A. Volta, 16 - 57025 Piombino (LI)
C.F./P.I. 00686800491

Capitolato generale dei lavori relativi alla costruzione dell' immobile
ubicato in Piombino (LI), Lungomare Marconi n° 114

STRUTTURE PORTANTI ED ORIZZONTALI

Le strutture saranno eseguite secondo i progetti esecutivi depositati alla Regione Toscana (genio civile), avendo cura che per ciascun orizzontamento venga rispettata l' impostazione strutturale (travi a spessore, sbalzi, ecc...) indicata nelle sezioni architettoniche previste negli elaborati tecnici di progetto e indicate dalla Direzione dei Lavori.

La struttura portante dei fabbricati sarà costituita da fondazioni, pilastri e travi in c.a. avente le caratteristiche indicate nei disegni di calcolo secondo la tipologia dell'unità abitativa.

Tutti i solai saranno del tipo latero - cementizio con sovrastante soletta in calcestruzzo e relativa armatura di ripartizione.

Il calcolo di resistenza dei solai sarà effettuato in base ai carichi accidentali, calcolati in funzione della destinazione dei piani, del peso proprio, oltre che dal peso di pavimenti, intonaci, e tramezzature.

Il tutto sarà realizzato in conformità ai progetti esecutivi approvati, nonché a tutte le normative afferenti tali tipi di costruzioni.

COPERTURA

Il tetto sarà eseguito con solai inclinati, sovrastante getto in calcestruzzo e successiva posa in opera di manto di copertura con embrici del tipo "portoghese o similari", previa sottostante coibentazione ed impermeabilizzazione con guaina ardesiata, posta a fiamma, con relativi sormonti.

TAMPONATURE E TRAMEZZATURE

I tamponamenti esterni del fabbricato saranno realizzati in laterizio tipo "poroton da tamponamento" cm. 34 e successiva posa in opera di "cappotto" cm. 6.

Le tramezzature interne saranno eseguite con pareti a forati cm. 8 e successiva intonacatura tipo "civile", i divisori tra gli appartamenti saranno realizzati sempre in laterizio dello spessore di cm. 20 circa, nel pieno rispetto delle normative vigenti in materia di "acustica".

GIUNTI DI DILATAZIONE

Eventuali giunti di dilatazione saranno protetti sia verticalmente che orizzontalmente con scossaline di alluminio pre verniciato o materiale similare, opportunamente applicate nelle sedi proprie in modo che i giunti stessi risultino protetti da infiltrazioni d' acqua e realizzati in maniera tale da garantire la curabilità nel tempo.

OPERE DI SCOLO

Le acque piovane saranno raccolte mediante grondaie in rame raccordate ai pluviali discendenti anch' essi in rame.

OPERE DI FINITURA ESTERNA

Le finiture esterne saranno particolarmente curate per dare un tono dignitoso ed elegante a tutto il fabbricato, alcune superfici potranno essere rifinite con eventuali murature a "facciavista", i balconi saranno realizzati secondo particolari di progetto e le direttive della D.L.. Le parti intonacate saranno rifinite con ciclo "semicappotto", composto da rete poliestere e sovrastante resina cementizia, nonchè successiva tinteggiatura del tipo "silassonica", con colori ad esclusiva ed insindacabile scelta, della Direzione Lavori.

INTONACI, RIVESTIMENTI INTERNI, PAVIMENTI E BATTISCOPIA

Le pareti e i soffitti di tutti gli ambienti saranno rifiniti con intonaco premiscelato a base cementizia (tipo Fassa Bortolo) rifiniti al civile e tinteggiati con pittura da interno di colore bianco.

Le pareti dei servizi igienici saranno rivestite con piastrelle delle migliori marche esclusivamente di "prima scelta", delle dimensioni base di cm. 20x20 o cm. 25x25 fino ad una altezza di mt. 2, i pavimenti dei bagni stessi con piastrelle di ceramica sempre gres porcellanato "prima scelta" formato cm. 20x20 o cm. 25x25, poste a fughe parallele, serie da definire proposte da primarie ditte nazionali.

La cucina sarà rivestita sempre con piastrelle limitatamente alla zona angolo cottura (mq. 10,00 circa). Le piastrelle verranno applicate mediante impiego di collante a base di resine viniliche miste a cementi speciali.

Tutti i vani, ad eccezione dei bagni, saranno pavimentati con mattonelle in ceramica "prima scelta" del tipo gres porcellanato del formato di cm. 25x25 o 30x30 posate a fughe parallele del tipo ortogonale su due linee, con giunto aperto di cemento di spessore circa mm. 3, congiuntamente alla posa del battiscopa simile al pavimento, serie da definire proposte da primarie ditte nazionali.

Tutte le terrazze esterne e marciapiedi saranno pavimentati con mattonelle in gres porcellanato tipo cotto antiscivolo, del tipo antigelivo per esterni nel formato e colore, o altro materiale che sarà definito dalla Direzione dei Lavori.

SCELTA DEI MATERIALI

Per la scelta dei materiali l' impresa metterà a disposizione presso un rivenditore di propria fiducia, un capitolato dei materiali, preventivamente selezionati congiuntamente alla Direzione Lavori.

Presso il rivenditore, i singoli acquirenti potranno scegliere anche materiali differenti dal capitolato proposto.

In tal caso, il cliente dovrà concordare direttamente con il rivenditore stesso la differenza di prezzo, sottoscrivendo per accettazione il relativo "buono di consegna"; tale differenza sarà corrisposta alla società venditrice, congiuntamente alla sottoscrizione del definitivo contratto notarile.

Resta inteso che per la scelta di eventuali materiali extra capitolato, gli acquirenti potranno rivolgersi esclusivamente al rivenditore prescelto dalla società venditrice.

N.B. : In caso di posa in opera di pavimenti e rivestimenti, diversi dallo standard abituale, anche se rientranti nel capitolato proposto, il cliente dovrà concordare con la società venditrice, l'eventuale sovrapprezzo dovuto per tale lavorazione.

CANNE E SCARICHI

A servizio delle caldaie, se necessario, sarà costruita una canna fumaria completa di tutti i giunti, pezzi speciali e scarico delle acque di condensa.

SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

I serramenti esterni (finestre e porte-finestre) saranno del tipo in PVC di colore bianco con meccanismo anti-ribalta, con vetri camera dello spessore di 6-7 mm vetro esterno / 12 mm camera / 4 mm vetro interno per le porte finestre e, 4 mm vetro esterno / 15 mm camera / 4 mm vetro interno per le finestre, corredati di relative maniglie ed accessori necessari al funzionamento.

Gli oscuramenti esterni sono previsti del tipo avvolgibile, con relativa motorizzazione per l'apertura ad eccezione di quelle dei bagni, la scelta del colore resta insindacabilmente di competenza del Direttore dei Lavori.

Le porte interne saranno in laminato essenza di legno, con finitura a scelta tra i diversi colori disponibili, complete di telaio e relativi copribili, come da campionatura del rivenditore prescelto.

Le porte d'ingresso appartamenti saranno del tipo in pvc con pomello o maniglia esterna e relativa maniglia interna.

OPERE DA FABBRO

Tutte le eventuali opere in ferro quali parapetti, ringhiere, gradini alla marinara, tubolari, travette, pilastri, saranno eseguite come da progetto esecutivo e dei vari particolari costruttivi, saranno completi di grappe, cravatte, zanche, piastre con tirafondi ed eventualmente, tutti gli altri accessori necessari per la buona esecuzione delle opere, compresa zincatura a caldo.

Le basculanti dei garage, saranno di lamiera zincata elettroverniciata con colore a scelta della Direzione dei Lavori.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Impianto di riscaldamento tipo "A PAVIMENTO", produzione e distribuzione acqua calda per ogni unità costituita principalmente da:

- caldaia a gas tipo "a condensazione" ad alto rendimento, con produzione di acqua calda sanitaria del tipo rapido, avente potenzialità termica utile per il riscaldamento ambienti, con mantello in lamiera verniciata a fuoco di colore bianco; tubo da fumo in lamiera smaltata di colore bianco per collegamento alla canna fumaria se necessario;
- Termostati per ogni ambiente, necessari a regolare la temperatura per ogni vano;
- Impianto di distribuzione gas a partire dal contatore sino all'interno della cucina ed alla caldaia con rubinetto di arresto, erogazione. Il tutto comunque sarà realizzato in conformità di quanto previsto dal progetto relativo alla Legge 10/91 sul fabbisogno energetico dei fabbricati.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Gli apparecchi igienico sanitari, saranno posti in opera completi di rete di distribuzione per acqua calda e fredda, completi di raccordi, rubinetteria e quant'altro occorre per il buon funzionamento degli stessi. I sanitari saranno della ditta G.S.I. (serie City sospesi) o Hadria Falerii, rubinetteria Dune (serie New-Form), e più precisamente:

- 1) Lavabo in porcellana bianca, tipo sospeso, gruppo miscelatore allegato con scarico combinato, sifone dn. 1", raccordi flessibili, rosoni a parete cromati.

- 2) WC, vaso in porcellana bianca con scarico a parete, completo di cassetta da incasso in PVC, sedile e coprisedile, giunto ad espansione con cavetto cromato e rosone.
- 3) Bidet in porcellana bianca, completo di gruppo miscelatore, sifone, raccordi flessibili cromati a parete.
- 4) Piatto doccia da bagno, completo di piletta e sifone, gruppo miscelatore, e saliscendi.
- 5) Attacco per lavatrice e lavastoviglie con rubinetto di acqua fredda da incasso e tappo a parete, scatola sifonata a parete, compreso scarico e quota parte rete di distribuzione interna
- 6) Punto di adduzione idrica, compreso il relativo scarico per il posizionamento dell'eventuale pilozzo (escluso la fornitura dello stesso).

N.B. Così come per i pavimenti ed i rivestimenti, l'eventuale scelta di sanitari extra capitolato, dovrà essere concordata e sottoscritta per accettazione direttamente dal rivenditore prescelto.

IMPIANTO ELETTRICO

Tutti gli impianti elettrici saranno eseguiti a perfetta regola d' arte, corrispondenti alla Legge n. 186 - 01/03/1968 ed alla Legge 46/90, rispettando le Norme e le prescrizioni più aggiornate e in particolare:

Tutti i materiali e gli apparecchi impiegati saranno rispondenti alle relative norme CEE e tabelle di unificazione ENEL ove esistono; l' impianto sarà completamente sfilabile sotto traccia, con, tubo corrugato, conduttori in rame elettrico, grado di isolamento 3° per le deviazioni secondarie, per l' alimentazione principale, tubi di sede distinti per l' illuminazione e prese industriali, giunzioni in cassette da murare con coperchio battente, apparecchi di comando e utilizzazione tipo monoblocco, compreso di scatole da incasso.

La serie degli interruttori e relative placche sarà Ticino Matrix o Vimar Plana.

Ogni appartamento sarà dotato di idonei punti luce, interruttori e prese di corrente.

Eventuali modifiche all' impianto elettrico, rispetto a quanto previsto, dovranno essere concordate direttamente con la società venditrice, che provvederà ad emettere il relativo preventivo che il cliente sottoscriverà per accettazione.

MODIFICHE INTERNE

In base allo stato di avanzamento dei lavori, sarà facoltà di ogni singolo acquirente richiedere eventuali varianti interne, che dovranno rispettare tutte le norme in materia urbanistica ed essere conformi all' attuale regolamento edilizio comunale.

Tali varianti, potranno essere apportate all' interno degli appartamenti, previa accettazione e sottoscrizione del relativo preventivo per i necessari lavori, il cui costo sarà quantificato dalla società venditrice, compreso il compenso del Direttore dei Lavori, per la variante in corso d' opera.

NOTA

La Direzione Lavori, per quanto riguarda le opere condominiali, si riserva di migliorare i tipi di materiali e forniture in genere previsti nel presente capitolato descrittivo delle opere, con altri che nel corso della costruzione ritenesse più idonei, confacenti o moderni, anche utilizzando prodotti di maggiore valore, nulla sarà dovuto o addebitato a carico della parte acquirente.