



COMPLESSO RESIDENZIALE "BARRETTINI"

Capitolato

Premesse:

- a) *I due soci (unici) della EDILMARE s.r.l., Soc. proprietaria del terreno e del costruendo complesso residenziale, esercitano anche la libera professione, con datata esperienza nel ramo edile e affine, ricoprendo nella stessa anche le vesti ufficiali di progettisti e direttori dei Lavori, con un completo coinvolgimento nell'esecuzione di tutte le opere, fino al così detto "chiavi in mano".*
- b) *La costruzione verrà eseguita, così come è stata concepita in fase di progettazione esecutiva, con i materiali, le forniture, le esecuzioni gli accorgimenti, atti a garantire il rispetto delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, quali per esempio: D.Lgs. 192/05 sul risparmio energetico, normativa sugli impianti L. 46/90, insonorizzazione degli ambienti, ermeticità, antincendio, ecc.*
- c) *A parte qualche cenno generale, non ci si soffermerà più di tanto sulle specifiche tecniche riguardanti la realizzazione della struttura portante, in quanto il presente è indirizzato ai potenziali acquirenti, generalmente più attenti ed edotti sugli interventi atti a garantire: comfort, privacy, funzionalità, dotazioni e finiture. In ogni modo, come indicato a seguire (1.1), la struttura verrà realizzata secondo gli standard lavorativi della zona (cemento armato e laterizi), con gli accorgimenti che le esperienze maturate nel tempo hanno suggerito.*
- d) *Alcune voci del capitolato (materiali e/o forniture), potrebbero non indicare le caratteristiche specifiche o il modello, questo per garantire all'impresa e ai tecnici addetti, l'utilizzo e di conseguenza la dotazione alle abitazioni, di quei prodotti migliori ed evoluti, magari attualmente non ancora in produzione; vedi per es. impianti, condizionamento, ecc.*
- e) *Alcuni particolari architettonici esterni, molto importanti e di pregio, tipo i particolari in granito (capitelli, architravi, alcuni pilastri, cornici, sottogronda, ecc.), i rivestimenti in pietra, le ringhiere in ferro battuto, ecc., non possono nel presente essere illustrati con la chiarezza e il risalto che meritano, si dovranno visionare pertanto, le simulazioni grafiche (rendering) fornite assieme al capitolato.*

d) *Determinate voci indicate nel presente capitolato, potrebbero non riguardare gli appartamenti nello specifico, ma sono ugualmente interessanti al fine dell'aspetto dell'immobile e/o alla sua dotazione generale, utile nel complesso a tutte le unità.*

Cap. 1 - Strutture portanti ed opere al rustico

1. Struttura portante in cemento armato del tipo "a telaio" con: murature controterra, fondazioni continue, plinti per murature portanti e pilastri in elevazione, travi di sostegno, pilastri, cordoli, solette, rampe per scale, ecc. Il tutto da realizzarsi in sito, secondo le specifiche tecniche e dimensionali, per il dosaggio del calcestruzzo e il dimensionamento dei ferri di armatura e quant'altro, secondo le direttive dell'Ingegnere incaricato ufficialmente della DD.LL. alle opere in cemento armato e i progetti esecutivi dallo stesso redatti e depositati al Genio Civile.
2. *Protezione delle strutture in c.a. al punto 1 (cordoli, pilastri, ecc.) - se interessate ad un collegamento tra ambiente interno ed esterno - con pannelli isolanti termici, per eliminare il cosiddetto "ponte termico", cioè la facile conduzione termica delle parti in cemento armato. Ciò garantisce un ottimale risparmio energetico (L. 10/91) oltre che, evitare l'insorgere di macchie d'umido, condense interne, ecc.*
3. Solai intermedi ai piani con struttura latero-cementizia, composta da travetti precompressi e pignatte in laterizio da cm. 16/20 più getto di cls.
4. Struttura portante della copertura (tetto) a "nido d'ape" a falde inclinate, con spallette di supporto in mattoni forati, copertura con tavelloni in laterizio; tutto legato con malta, ricoperto con caldana cementizia ad affogare la rete elettrosaldata.
5. Impermeabilizzazione di falde di copertura non praticabili (punto precedente), con Termocop da cm.4 strato in polistirolo e membrana bituminosa ardesiata a rotoli sovrapposta nei giunti saldata a fiamma.
6. Manto di copertura da realizzarsi con tegola curva tipo anticata "alla sarda" posate e stuccate con malta bastarda a base di calce idraulica.
7. Tamponatura a "cassa vuota" della struttura portante (esterno), con doppia fila di mattoni forati da 12 + 8, con interposti pannelli di poliuretano espanso da cm. 3 di spessore, per la coibentazione sonora termica.
8. Pareti divisorie tra le unità immobiliari, con doppia fila di mattoni forati in laterizio dello spessore di cm. 8 posti a coltello, con interposti nella cassa vuota pannelli di materiale fonoassorbente da cm. 3 di spessore.
9. Tramezzatura interna da realizzarsi con pareti di mattoni forati dello spessore di cm. 8, posti a "coltello" e legati con malta di cemento R 325.
10. *Coibentazione delle terrazze, poggiali e simili, esclusivi e non, con doppio strato incrociato di membrana bituminosa da mm. 3 saldata a fiamma, con risvolti nelle pareti di scontro. Successivamente i soprastanti massetti cementizi delle stesse, verranno ricoperti per intero, con più passaggi di guaine sintetiche liquide a rullo e/o pennello. Inoltre, le fughe (spazio di circa 2/3/4 mm. tra una mattonella e l'altra) saranno trattate con prodotti liquidi idrorepellenti.*
11. Vespaio per il drenaggio dei locali interrati, da realizzarsi in pietrame di fiume o di cava di granulometria variabile, da spandere a mano avendo

- cura nella formazione di cunicoli areanti a sfogare sulle murature perimetrali, per uno spessore medio non inferiore a cm. 35.
12. Massetti per la realizzazione di platee dei locali interrati, da realizzarsi con gettito di calcestruzzo, con posa di rete a maglia elettrosaldata, successivo massetto cementizio lisciato con tipologia ad "elicottero" da tirare in perfetto piano e dove necessario sistemazione di giunti di dilatazione.
 13. Impermeabilizzazione di pareti controterra, da realizzarsi con: guaina rinforzata da mm. 3 saldata a fiamma, con sigillazione dei giunti e ulteriore protezione con malte elastiche bicomponenti, interposizione di fogli di materiale plastico (tipo "carta cioccolato").
 14. Pavimentazione delle autorimesse singole o collettive, con battuto a base di materiali cementizi e sintetici ad alta resistenza al traffico carrabile (o da contabilizzarsi a parte se pavimentato a scelta del cliente), mentre, i posti auto esterni delle dimensioni min. previste di mt. 5.00 x 2.20, con battuto cementizio lisciato colorato.

Cap. 2 - Opere edili interne - appartamenti

1. *Intonaci interni*, eseguiti con l'ausilio di malta in polvere preconfezionata delle migliori marche produttrici in commercio, miscelata e spruzzata con macchina intonacatrice e rifinita a mano per due strati: "grezzo" e "fine". Tutto previo accurato posizionamento di guide metalliche provvisorie, perfettamente a piombo; spessore minimo medio cm. 1.
2. *Pavimenti interni alle residenze (a scelta del cliente su ampia esposizione dell'impresa)*, con mattonelle (grès, monocottura, cotto, ecc) di diversi formati e di assoluta 1° scelta, fornite dalle riconosciute migliori case produttrici (*Ceramiche Piemme Valentino, Panaria, Atlas Concorde, Settecento*, ecc.). I disegni di posa potranno essere variegati e concordati con l'acquirente: diagonale fugato o meno, a "spina di pesce", a reticolo, modulare, ecc. [Prezzo massimo mattonelle previste € 35,00 a mq.](#)
3. *Rivestimenti verticali di bagni e cucina* ad altezza a seconda del "disegno di posa" (mediamente h. 1.80/2.20) da realizzarsi con piastrelle (stesse considerazioni di qualità come per i pavimenti) di diversi formati, anche cm. 10 x 10, compresa la stuccatura e la pulizia per un lavoro di qualità. [Prezzo unitario fino ad € 35,00 al metro quadrato.](#)
[Sono previsti senza sovrapprezzo nella posa: decori, torelli e greche a discrezione dell'impresa a seconda della mattonella scelta e se richiesto, specchio \(compreso\) a incasso nel placcaggio.](#)
N.B. Forniture di pezzi speciali, oltre a schemi di posa più complicati o decori particolari, (fuori espositore) saranno contabilizzati separatamente, in seguito alla fattibilità e preventiva determinazione dei costi.
Nei bagni i piani di supporto dei lavabi, saranno in muratura, con spallette laterali e piano ad incasso, il tutto rivestito con piastrelle a seguire il disegno del placcaggio. In alternativa è possibile realizzare il piano ad incasso, con marmo o composito simile, su campionario fornito dal costruttore. *N.B. Tra le spallette, frontalmente (sotto lavabo), verranno fornite e installate antine in legno di chiusura, a scelta del costruttore.*

4. *Tinteggiatura interna* bianca, con *idropittura lavabile* a legante sintetico delle migliori marche tipo Baldini, Fassa Bortolo, o simile qualità, con spiccate caratteristiche di resa, elasticità e permeabilità al vapore.

Cap. 3 - Opere esterne di facciata. Esclusive e condominiali

1. *Intonaci esterni* con ausilio di macchina intonacatrice e materiale in polvere preconfezionato delle migliori marche, con elevate caratteristiche tecniche quali: elasticità, durezza alla fessurazione, agli agenti atmosferici, permeabilità, ecc. Protezione alle zone più soggette alle dilatazioni con rete porta intonaco e protezione all'umido con bicomponenti idrorepellenti (elastomalte).
N.B. come tipo di lavorazione e finitura dell'intonaco la DD.LL. indicherà al momento (dopo opportune prove) quella tra le molteplici possibili, che garantirà unitamente alle altre caratteristiche estetiche, il miglior risultato in tal senso.
2. *Tinteggiatura* del tipo a "velatura" effetto anticato, con pitture *silossaniche su base bianca compresa di fissativo tutto delle riconosciute migliori marche produttrici in commercio. Le pitture che verranno adottate hanno caratteristiche tali da garantire la miglior protezione possibile da agenti atmosferici, umidità, salsedine, ecc. **Le pitture ai silicati formano, penetrando all'interno dell'intonaco, un reticolo cristallino che consolida ed impermeabilizza la superficie, senza ostacolare la traspirazione.*
3. *Soglie e davanzali* in granito locale lavorato a "mezza punta", con sgocciolatoio.
4. Rivestimento di porzioni di pareti esterne (vedi prospetti) con l'ausilio di pietra da spacco locale posata con malte e/o collanti ad alta resistenza per pareti verticali.
5. Rifiniture esterne ornamentali, in porzioni di facciate, in alcuni spigoli, e di contorno alle finestre agli ingressi, nei corrimani delle scale, ecc. con basoli, architravi, listelli, tutto con granito sardo locale a lavorazione grezza "mezza punta" o simile.
6. Canale di raccolta acque meteoriche costruito, *copertine e capitelli in granito* nelle coperture principali, mentre, nelle sporgenze delle verande e simili, a più file sovrapposte di tegole a formare il tradizionale sottogronda tipico delle costruzioni della costa smeralda.
7. *Pavimentazioni esterne condominiali* di rispetto al fabbricato, di camminamento pedonale e/o di ritrovo (vedi piazzetta corpo B), molto variegate e di ricercata cura estetica: *parte con piastrelle in cotto o similari, e parti con pietra naturale grezza da pavimentazione, mattonati in granito, ecc.*
8. *Ringhiere artigianali* nei poggiali e nelle terrazze con frontale in *ferro battuto pieno* lavorato e sagomato zincato a caldo e pitturato secondo le indicazioni della DD.LL., mentre, per le porzioni in muratura corrimano in granito a lavorazione "grezza".
9. *Finitura della sede viaria* principali tra i corpi di fabbrica e d'ingresso alla proprietà, con battuti cementizi lisciati a macchina e colorati a base di ossidi, con posizionamento di giunti dilatori.

Cap. 4 - Infissi (Vedi depliant)

1. *Porte interne* ditta KOSMARK serie cod. 856, in [legno massello](#), con anta a battente ceco dimensioni standard (70/80 x 210), con scelta di tonalità standard da catalogo e verniciatura anche tipo "sabbato", eventualmente anche del tipo scorrevole a scomparsa (**cassonetto scigno**), coprifilo, maniglie in ferro, tutto senza sovrapprezzo.
2. *Finestre e porta-finestra* in legno massello merante lamellare (sez. mm. 68x83) con vetro camera 4 – 12 – 4 antinfortunistico [planitherm a basso emissivo](#), coprifilo, doppia guarnizione, gocciolatoio, ecc.
3. *Persiane in P.V.C.* con palmette orientabili, *ferramenta in ottone*, anta con sistema *a ribalta nei bagni*.
4. *Portoncino* di ingresso blindato di elevata qualità, con pannello interno riprodotto quello delle porte interne, e come per queste ultime, possibili diverse: *pantografazioni* (disegni), *verniciature*, *tinte* ecc., tutto da catalogo. *Serratura di sicurezza europea*, *limitatore di apertura*, *spioncino*, ecc.

Cap. 5 – Impianti tecnologici

Elektrico

1. *Impianto elettrico sezionato* (a norme CEI) interno alle residenze, completamente realizzato sotto traccia entro tubi corrugati in pvc. delle dimensioni necessarie, da realizzarsi in conduttori in rame rivestiti. Linea principale di alimentazione dalla cassetta principale (*Enel*), cassette di derivazione e punti luce (n. standard a seconda della tipologia, mono, bilo, trilo, ecc.) completi di: *porta frutti*, *frutti e placche* **Bt ticino serie LIVING**. *Luce di emergenza a batteria nel soggiorno*.
2. L'impianto sarà completo di quadro salvavita per ogni unità abitativa, con interruttori magnetotermici per : interruttori, prese, condizionamento, ecc.
3. L'impianto elettrico comprende, inoltre:
Impianto condominiale e/o esterno esclusivo con: punti luce esterni e illuminazione scale, luce di emergenza (scale), quadro generale con sportello, luce parti comuni, interruttori scala con temporizzatore, interruttore autoclave, antenna terrestre e satellitare centralizzata, impianto citofono.

Idrico

1. *Impianto idrico* per *bagni*, **cucina*, **lavatrice* e **lavastoviglie* (*predisposizione), con tubazioni in acquatherm e/o multistrato, valvola principale di chiusura, scarichi con tubazioni in pvc, ecc.
2. *Accessori sanitari* delle migliori marche produttrici (Hatria Gruppo Marazzi o pari livello), bidet, water, piatto doccia anche grandi formati (purché misure standard), gruppo miscelatore delle migliori marche e sali scendi (P.Paffoni, Zucchetti, ecc.), cassetta scaricatrice, box doccia in plexiglas (in cristallo con sovrapprezzo), compresi: *scaldabagno elettrico*, *accessori porta asciugamani*, *portasapone*, *spazzolone*, tutto su campionario indicato dall'impresa.

3. Colonne montanti con tubazione in acquatherm e/o multistrato fino ai contatori.
4. Più impianti autoclave condominiali di adeguato dimensionamento con pescaggio da cisterne condominiali di [approvvigionamento idrico supplementare](#).

Altri impianti

1. *Impianto di adduzione gas* per fuochi cucina, con impianto completo e funzionante all'interno dell'appartamento, con tutti gli accorgimenti previsti dalle normative vigenti, compreso di apparecchio di rilevazione gas tipo *sicurgas*.
N.B. Le abitazioni avranno all'esterno, nelle posizioni più agevoli e sicure, alloggi in muratura, per la custodia delle bombole (tradizionali), completo di valvole, raccordi, ecc., per l'allaccio istantaneo di almeno n. 2 bombole.
2. Impianto telefonico con punto Tlf. nei vani principali (soggiorno, camere).
3. Realizzazione di rete elettrica di alimentazione, dal confine stradale, fino alle colonne montanti, compresa la realizzazione di casotto di alloggio dei contatori delle varie utenze.
4. N.B. sono a carico dell'acquirente i versamenti all'Enel per l'installazione del contatore dell'unità immobiliare.
5. **IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO Daikin**, a pompa di calore (caldo e freddo), del tipo Multi Split inverter (basso consumo) unità esterna (motocondensante), unità interna a parete o esterna a pavimento, telecomando. Tutto nei vani principali: camere e soggiorno.
6. *N.B. Nei Bagni installazione e fornitura di scaldasalviette elettrico a parete di adeguato dimensionamento (mod. a scelta del costruttore).*
7. Impianto televisivo centralizzato terrestre e sat. compresa parabola centralizzata condominiale, per segnale TV residenze.
8. Impianto contatori acqua e linea principale con tubazione in polietilene, pozzetti di ispezione.
9. Impianto di scarico acque nere e bianche convogliati nella rete fognaria comunale.

N.B. L'impresa ha facoltà in qualsiasi momento di modificare il tipo di forniture e materiali sopra indicati, se si rendesse necessario al fine di garantire un miglior risultato qualitativo, funzionale e/o estetico e darne garanzia in tal senso alla committenza.

EDILMARE S.R.L.