

VALTOURNENCHE CAPITOLATO FINITURE



ESSEVI S.R.L.S

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

l'intervento edilizio descritto in questo capitolato è ubicato nel comune di Valtournenche, è un complesso residenziale composto da tre chalet di cui due accoppiati. L'intervento si integra con il contesto con una architettura moderna utilizzando e rispettando in modo adeguato l'andamento del terreno naturale ed è ubicato in una zona panoramica

Tutti gli chalet sono progettati con attenzione ai dettagli, con facciate ben curate e finiture curate nei minimi dettagli dal rivestimento in pietra, al legno fino alla copertura in lamiera. Ogni unità offre uno spazio abitativo ben distribuito su più piani, garantendo una disposizione intelligente degli interni per massimizzare il comfort e la funzionalità. Le ampie finestre consentono un'abbondante illuminazione naturale e offrono viste sulle montagne circostanti.

La villa bifamiliare indipendente è concepita con un design architettonico moderno con l'utilizzo di materiali naturali come la pietra e il legno e il tipico rivestimento in lose per la copertura, la villa si sviluppa su 3 livelli garantendo un'esposizione ottimale per garantire tutti i comfort. Le grandi aperture garantiscono un'ampia visuale sull'ambiente naturale circostante.

Inoltre, il progetto tiene conto delle esigenze di sostenibilità e rispetto dell'ambiente, integrando soluzioni eco-friendly come l'uso di materiali sostenibili e tecnologie energeticamente efficienti.

La posizione a Valtournenche aggiunge un ulteriore elemento di pregio a questo progetto, con la bellezza delle montagne circostanti e la vicinanza a strutture ricreative e servizi essenziali.

Premesse

La descrizione dei lavori riportata nel seguente capitolato s'intende semplicemente sommaria e schematica, con il solo scopo di individuarne e fissarne gli elementi fondamentali e più significativi, finiti, rifiniti e funzionali secondo le buone regole dell'arte e conformi a tutte le normative e soluzioni tecniche riguardanti il raggiungimento della Classe "A" dell'edificio.

INDICE

- 1. SCAVI**
- 2. STRUTTURA PORTANTE**
- 3. MURATURE**
- 4. ISOLAMENTI**
- 5. FINITURE PARTI COMUNI**
- 6. SERRAMENTI**
- 7. PAVIMENTAZIONE E FINITURE ZONE PRIVATE**
- 8. BALCONI E TERRAZZI**
- 9. IMPIANTO ELETTRICO**
- 10. IMPIANTO FOTOVOLTAICO**
- 11. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**
- 12. IMPIANTO DI UMC**
- 13. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO**
- 14. NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI**
- 15. GARANZIE**
- 16. OSSERVAZIONI**

1. SCAVI

Verranno eseguiti tutti gli scavi necessari per la realizzazione della parte di costruzione a quota inferiore all'attuale piano di campagna, ovvero quelli necessari per l'esecuzione delle nuove fondazioni, della rete fognaria e tutti gli scavi in sezione per la posa dei cavidotti e per gli impianti tecnologici.

Tutti gli scavi saranno eseguiti in ottemperanza al "Piano Scavi" della Regione Valle d'Aosta e si atterranno alle linee guida Arpa vigenti in materia.

2. STRUTTURA PORTANTE

Le strutture portanti verranno realizzate con pilastri e setti in cemento armato per il piano interrato e in carpenteria metallica di legno e/o cls per i fuori terra e seguiranno le precise indicazioni del progetto delle strutture presentato presso gli uffici competenti.

I muri delle rampe delle scale saranno in c.a. gettato in opera. Le strutture orizzontali, travi, cordoli e solai del fuori terra saranno realizzati in struttura mista metallica/legno/cemento armato.

Fondazioni e muri verticali interrati sono previsti come da progetto statico con adeguato strato isolante sia per le fondazioni che per i muri verticali.

FONDAZIONI

Le fondazioni saranno di tipo diretto.

La realizzazione delle fondazioni sarà preceduta dalla compattazione del terreno di fondo scavo e dal getto della sottofondazione (magrone) di spessore non inferiore a 10 cm.

STRUTTURE INTERRATO

Le strutture portanti di elevazione del piano interrato saranno costituite da muri perimetrali e da pilastri e setti in c.a. aventi spessori e dimensioni variabili in relazione al loro posizionamento.

I muri interrati contro-terra avranno uno spessore minimo pari a 20 cm.

STRUTTURE PORTANTI IN ELEVAZIONE

La tipologia strutturale scelta prevede l'adozione di un sistema "misto" con pilastri e travi in carpenteria metallica/legno e solai in getto misto.

SCALE, RAMPE E PIANEROTTOLI IN C.A.

Le rampe, scale e i pianerottoli interni saranno in calcestruzzo e/o in legno, collegati ai muri perimetrali mediante armature di ripresa predisposte nei muri.

SOLAIO INTERPIANO E DI COPERTURA

Le solette di separazione tra i vari piani abitabili saranno adeguate alle esigenze di isolamento termo-acustico imposte dalla vigente normativa. Nel massetto pluristrato è previsto il passaggio degli impianti di adduzione idrica, scarico, pannelli radianti di riscaldamento/raffrescamento nonché impianti elettrici.

3. MURATURE

MURATURE PERIMETRALI

Le pareti perimetrali di nuova realizzazione, ove non previsti setti/pilastri portanti verranno realizzate in termo-laterizio porizzato (tipo Poroton) o in legno con elevate prestazioni per quanto riguarda l'isolamento termo-acustico.

Le murature perimetrali del fabbricato avranno prevalentemente funzione di tamponamento e portanza con elevate performance meccaniche e termoacustiche.

Saranno eliminati tutti i ponti termici in prossimità delle strutture portanti (orizzontali e verticali) come previsto da progetto L. 10/91.

Sul lato interno delle murature perimetrali verranno realizzate delle contropareti a doppia lastra in cartongesso.

Le facciate esterne verranno rivestite con con pietra di Luserna per la parte bassa ed in legno per le parti alte così come previsto nel progetto architettonico.

MURI DIVISORI TRA UNITA' IMMOBILIARI E PARTI COMUNI

Le pareti divisorie tra le varie unità immobiliari saranno realizzate a seccocosì come previsto da progetto L.10/91 e nella relazione acustica. E' prevista una stratigrafia con almeno n.5 lastre di cartongesso e n. 2 strati di lana di roccia,

MURI DIVISORI TRA UNITA' IMMOBILIARI

Le pareti divisorie tra le varie unità immobiliare saranno realizzate a secco così come previsto da progetto L. 10/91 e nella relazione acustica. E' prevista una stratigrafia con almeno n. 5 lastre di cartongesso e n. 2 strati di lana di roccia.

MURI DIVISORI INTERNI

Le pareti interne degli appartamenti saranno realizzate con la tecnologia "a secco" con singola orditura metallica autoportante e rivestimento in doppia lastra su entrambi i lati con rasatura finale.

All'interno delle strutture è prevista la posa di uno stratto di lana di roccia per una migliore performance acustica.

Per le zone umide (locali bagni e cucina lato lavello) la lastra esterna in gesso sarà di tipo "idro".

4. ISOLAMENTI

L'isolazione termica verrà realizzata nei modi e secondo le prescrizioni che garantiranno l'ottenimento della certificazione CLASSE "A" così come previsto da progetto L. 10/91.

Anche per quanto concerne la riduzione dei rumori impattanti saranno impiegate speciali guaine anticalpestio, capaci di interrompere la trasmissione del rumore attraverso le strutture. Particolare cura verrà, inoltre, riservata agli impianti tecnologici, selezionati anche in base alla loro rumorosità. Il tutto introducendo materiali basso emissivi atti a garantire la massima salubrità degli ambienti di vita.

5. FINITURE PARTI COMUNI

PARETI / INTONACI / CARTONGESSI

Le pareti ed i sotto rampa verranno intonacate con intonaco premiscelato di tipo pronto con rasatura finale e tinteggiatura. Prima della stesura dell'intonaco premiscelato, sulle parti in c.a. verrà stesa una mano di apposito aggrappante.

Eventuali vani tecnici ad uso comune verranno completati ad intonaco rustico fine o a civile.

PAVIMENTI / RIVESTIMENTI

Pavimentazione delle parti comuni interne è prevista in resina su supporto di cemento lisciato e le rampe di accesso ai piani interrati con cls a spina di pesce.

OPERE DA FABBRO

Le opere da fabbro verranno realizzate come da disegni esecutivi.

Le colorazioni di tutte le lamiere zincate a caldo e preverniciate o di altro tipo indicate dai disegni esecutivi, saranno eseguite secondo le indicazioni della D.L.

6. SERRAMENTI

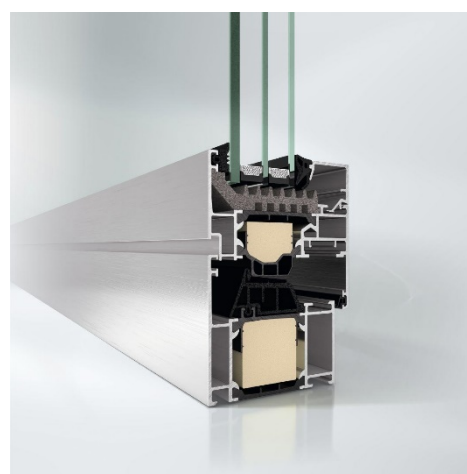
SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni delle unità residenziali saranno a uno o più battenti, o scorrevoli a seconda dei locali di ubicazione. La tipologia dei serramenti sono tipo SCHUCO doppia camera. Essi saranno costituiti da montanti e traversi in alluminio dotati di vetri basso emissivo a lastra tripla con doppia vetrocamera, finitura degli infissi RAL come da indicazione della DL.

Le prestazioni termiche dei serramenti saranno quelle previste nella relazione sul contenimento del consumo energetico.

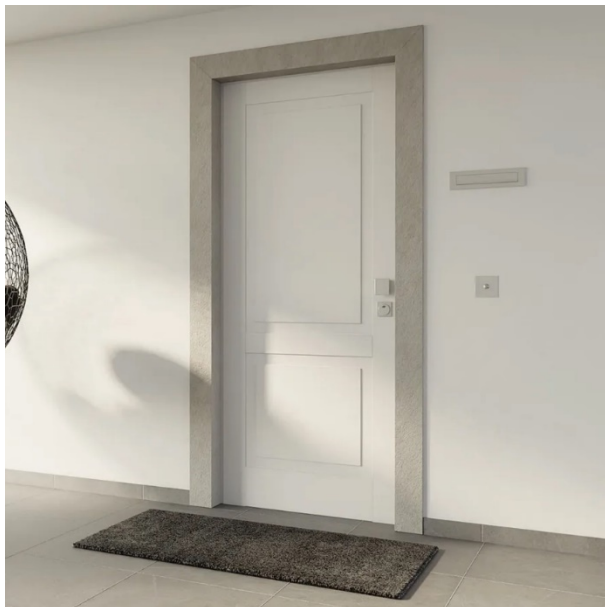
Cerniere e maniglie saranno in alluminio finitura cromo satinato. I serramenti dei bagni finestrati e delle cucine saranno dotati di apertura a ribalta, in aggiunta all'apertura a battente.

SCHUCO AWS 75



PORTE DI INGRESSO APPARTAMENTI

I portoncini di primo ingresso agli appartamenti saranno di tipo blindato, livello di sicurezza Classe 3, a doppia serratura (serratura di sicurezza e serratura secondaria con cilindro a profilo europeo) marca BERTOLOTTO FLORENCE LACCATA CL (o similare).



Le porte saranno posate su telai in acciaio con falso telaio murato; anta con telaio angolare laccato, finitura interna rivestita in legno, e finitura del pannello esterno a scelta della D.L.; spioncino interno e maniglia finitura cromo lucido, modello doppia pera (interno/esterno).

Predisposti, a richiesta e carico dell'acquirente si potranno realizzare dei sistemi anti intrusione.

PORTE INTERNE APPARTAMENTI

Tutte le porte interne, ad anta battente o scorrevoli saranno di dimensioni come da progetto 80x210 cm, esecuzione custom con rivestimento in doghe di legno, del tipo "rasomuro".

La struttura verrà realizzata in legno tamburato e dotata di maniglia metallica con finitura acciaio satinato TIEMPO (o similare).



Le maniglie e serrature delle porte interne avranno finitura acciaio satinato.

A richiesta e a carico dell'acquirente si potranno scegliere colori e finiture diverse per le porte.

7. PAVIMENTAZIONE E FINITURE ZONE PRIVATE

PITTURAZIONI

Dove non previsto altro tipo di rivestimento, gli appartamenti avranno una pitturazione realizzata con pittura traspirante lavabile di colore chiaro.

FINITURE ZONA NOTTE E SALA

I pavimenti dei soggiorni, delle camere, delle zone cottura, degli ingressi, e dei disimpegni saranno realizzati in parquet rovere naturale o naturalizzato (o simile).

Sono previste delle plance con lunghezza da 750-2200mm, spessore 18mm, larghezza 130-180mm, verniciato opaco, spazzolato, microbisellato su 4 lati, selezione nature (non troppo nodato) (o simile).



Per una colorazione diversa dello stesso materiale sarà definita dalla DL nel momento della campionatura dei materiali.

Nelle zone dove verrà posato il parquet è prevista la posa di battiscopa squadrate in legno di altezza 4cm RAL scelto dalla DL

FINITURE BAGNI

Nei bagni è prevista la pavimentazione in legno

Nei bagni è previsto il rivestimento di tutte le pareti a tutta altezza con piastrelle di gres porcellanato formato 30 x 60 o 60 x 60 cm, marca FLORIM serie MAPS (o similare).



Verranno posati profili di separazione in acciaio a divisione tra le pavimentazioni di tipo diverso.

8. BALCONI E TERRAZZI

PAVIMENTAZIONE ESTERNA

I balconi e terrazzi saranno realizzati con pavimentazione in legno in continuità con la pavimentazione interna con uno spessore di 2,5 cm.

PARAPETTI

I parapetti dei balconi verranno realizzati in metallo e vetro verniciato a caldo nella stessa tipologia e disegno previsti nel progetto architettonico.

9. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato secondo la norma CEI 64-8, rispettando le indicazioni che corrispondono al livello qualitativo 2.

L'impianto degli alloggi sarà regolato da contatori individuali con potenza da 3 kW installati in apposito ed attrezzato locale contatori ubicati al piano terra. Il quadro dell'alloggio sarà installato in posizione tale da poter essere gestito con facilità, e posto in corrispondenza del portoncino d'ingresso dell'appartamento. Nota: le linee di alimentazione degli alloggi sono comunque dimensionate per una potenza al contatore da 6 kW.

A richiesta e come variante a carico dell'acquirente potrà essere previsto un sistema centralizzato di domotica di base.

Sempre come variante a carico dell'acquirente si potranno fornire gli alloggi con sistemi di allarme di tipo perimetrale e volumetrico. Sarà a carico dell'acquirente la scelta e l'installazione del sistema di allarme.

Tutte le prese delle unità immobiliari sono del tipo bipasso 10/16 A o Schuko del tipo 10 A.

Nei bagni sono rispettate le prescrizioni particolari inerenti le regole di installazione nelle zone di pericolosità 1, 2, 3 individuate dalle norme CEI. Nel caso di bagni ciechi saranno installati estrattori d'aria meccanici. Cucine ed angoli cottura saranno privi di impianto di adduzione gas.

I frutti, le placche e la gestione termica dell'alloggio saranno previsti della marca EEELECTRON serie KNX.



Ulteriori personalizzazioni saranno a carico del cliente come variante al capitolato.

IMPIANTI SPECIALI APPARTAMENTI

Gli impianti in dotazione ad ogni unità immobiliare saranno:

- Impianto di domotica con controllo da remoto
- Impianto videocitofonico;
- Impianto televisivo terrestre e satellitare;

IMPIANTO DI DOMOTICA CON CONTROLLO DA REMOTO

L'impianto di domotica sarà previsto per una gestione interna e da remoto per quanto riguarda l'apertura degli oscuranti e per azionare l'impianto di riscaldamento.

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO CONDOMINIALE

All'esterno dell'ingresso condominiale verranno installate le postazioni videocitofoniche. Il videocitofono consegnato sarà predisposto per essere utilizzato e attivato da remoto.



IMPIANTO TV-SAT E SATELLITARE

L'impianto TV-SAT sarà di tipo "Sky-Ready" e sarà dotato di complesso di ricezione con antenne UHF/VHF e parabola satellitare (antenne in comune per tutti gli appartamenti) installate in copertura, centralino amplificatore Multiswich, trasmettitore per distribuzione in fibra ottica dei segnali TV/SAT a livello condominiale. Per la Pay-TV andranno installati i singoli decoder localmente forniti dal fornitore del servizio.

10. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Si prevede la realizzazione di un impianto fotovoltaico in regime di scambio sul posto (in base alle possibilità legislative all'atto della connessione alla rete pubblica) con la fornitura trifase delle parti comuni. L'impianto verrà posizionato sulla copertura dell'edificio.

I quadri elettrici a servizio dell'impianto dovranno essere conformi alla norma CEI 1713 e installati in copertura nei pressi degli inverter. L'impianto fotovoltaico dovrà essere dotato di sgancio di emergenza costituito da una bobina a lancio di corrente che agirà sull'interruttore dedicato all'impianto stesso; il circuito di sgancio dovrà essere in cavo resistente al fuoco per tre ore. L'impianto dovrà essere opportunamente protetto contro le sovratensioni sia sul lato in corrente continua che sul lato corrente alternata.



11. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

È prevista la realizzazione di un impianto di riscaldamento invernale e produzione di acqua calda sanitaria centralizzata a servizio di tutto l'edificio.

La produzione dell'acqua calda necessaria al funzionamento dell'impianto avverrà attraverso pompe di calore posizionate sulla copertura dell'edificio.

È previsto un locale tecnico al piano interrato dove troveranno alloggi gli accumulatori inerziali e le pompe di distribuzione per il servizio di riscaldamento e produzione di acqua tecnica per il riscaldamento degli accumuli dell'acqua calda sanitaria posizionati in centrale idrica.

In prossimità dell'ingresso di ogni appartamento o al suo interno verrà installato un sistema di contabilizzazione.

All'interno di ogni appartamento con partenza da apposito collettore di distribuzione, posto in posizione centrale completo di cassetta ad incasso con coperchio d'ispezione, partiranno le tubazioni dei pannelli radianti a pavimento.

In ogni locale è prevista una sonda di temperature o un termostato ambiente collegato alle testine elettrotermiche installate sui collettori dei pannelli radianti. Con questo sistema l'utente avrà la possibilità di

gestire la temperatura all'interno del proprio appartamento in ogni locale. Nei bagni saranno previsti termo-arredi elettrici. L'impianto a pannelli radianti a pavimento sarà dimensionato per mantenere costantemente in ogni ambiente una temperatura adeguata.



12. IMPIANTO DI VMC

Ogni singola unità sarà dotata del ricambio d'aria attraverso impianto di ventilazione meccanica controllata del tipo decentralizzata con recupero di calore.

13. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto dovrà rispondere a tutte le esigenze richieste dal Regolamento di Igiene.

L'impianto sarà costituito dai seguenti elementi: - rete interrata/a vista di alimentazione dal contatore ai locali centrale idrica; - gruppo di pressurizzazione automatico a servizio del condominio eseguito in conformità a quanto richiesto dall'ente erogante; - colonne montanti dalla rete orizzontale fino ai moduli di contabilizzazione in acciaio zincato - rete di distribuzione dell'acqua fredda per gli apparecchi sanitari di ciascuna unità immobiliare.

Le tubazioni all'interno delle unità per la distribuzione dell'acqua fredda, rivestite con guaina anticondensa, e dell'acqua calda, coibentata in conformità alla Legge 10\91 e successive modifiche, saranno poste in opera in multistrato. In ogni bagno sarà posizionato un collettore a incasso ispezionabile con rubinetto di arresto, sia per l'acqua calda che per l'acqua fredda sanitaria.

RUBINETTERIE

Nei bagni verrà installata rubinetteria con finitura cromata marca ZUCCHETTI serie JINGLE (o similare).

Sono previsti i seguenti elementi:

- 1- Rubinetteria lavabo con miscelatore monocomando da appoggio, comando scarico, bocca di erogazione, sifone ispezionabile
- 2- Rubinetteria bidet con miscelatore monocomando da appoggio e scarico
- 4- Rubinetteria doccia con soffione a parete, doccino e miscelatore monocomando da incasso



SANITARI

Sono previsti sanitari in ceramica smaltata con finitura semilucida marca GEBERIT serie ICON.

Sono previsti i seguenti elementi:

1- Lavabo sospeso

2- WC e Bidet sospesi, sedile wc (senza sistema anticaduta)

3- Placca di scarico a risparmio idrico con due quantità di risciacquo, a finitura cromata

* Nel caso in cui le dimensioni dei bagni richiedano sanitari con dimensioni più ridotte saranno scelti dalla DL

4- Piatto doccia in acrilico, completo di piletta, dimensioni a seconda dei singoli alloggi



TERMOARREDI

Nei bagni verrà installato un termo arredo elettrico marca IRSAP serie FLAUTO (o similare).

La quantità e dimensione degli elementi radianti verrà dimensionata dal termotecnico in base alle dimensioni dei bagni.



14. NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Gli impianti relativi agli edifici di civile abitazione (elettrico, televisore, riscaldamento, idrosanitario) saranno realizzati in conformità alle Norme CEI 64-8 e DM 37 del 22 gennaio 2008 per la parte elettrica. Gli impianti saranno realizzati da ditte professioniste qualificate su progetto di tecnico abilitato, con rilascio di dichiarazione di conformità per ogni unità immobiliare. Alla consegna dell'alloggio saranno fornite tutte le informazioni sul funzionamento e la manutenzione degli impianti e sarà trasmessa la documentazione necessaria.

15. GARANZIE

Le parti riconoscono che, nonostante i progressi tecnologici, l'edilizia rimane un prodotto artigianale e quindi soggetto a presentare imperfezioni costruttive praticamente inevitabili che, nei limiti delle abituali tolleranze, vanno accettate. Pertanto le parti dichiarano di prenderne atto. La garanzia rilasciata dalla Parte Venditrice è limitata esclusivamente ai materiali scelti e forniti nella presente descrizione.

N.B.: la D.L. potrà a suo insindacabile giudizio sostituire i materiali impiegati con prodotti equivalenti, e modificare gli impianti descritti per esigenze tecniche.

16. OSSERVAZIONI

Gli appartamenti sono di massima quelli risultanti dalle planimetrie, con finiture come dalla presente descrizione tecnica, salvo eventuali varianti che l'acquirente potrà chiedere in corso lavori, varianti comunque non riguardanti prospetti esterni e non compromettenti la stabilità dell'edificio. Resta comunque facoltà del Venditore come committente apportare le varianti richieste. Il venditore come committente si riserva il diritto di variare il progetto sia dal lato estetico che da quello tecnico, tanto in relazione ai piani che alle parti comuni apportando quelle varianti che riterrà opportuno a suo insindacabile giudizio.

Se le competenti autorità imponessero per qualsiasi ragione modifiche al progetto originario e queste modifiche rendessero necessario variare anche le singole unità, sia nella loro disposizione che nella superficie, l'acquirente ha il diritto di rescindere dal contratto di compravendita, ma non avrà nessun diritto di chiedere il risarcimento danni.

Le indicazioni riguardanti canne fumarie, scarichi, tubazioni del riscaldamento, sfiati, portine d'ispezione delle canne fumarie e pezzi di ispezioni delle colonne di scarico verranno definite dal progetto esecutivo degli impianti dei servizi generali. Le rispettive evidenziazioni nei disegni non sono vincolanti. Esigenze strutturali e prescrizioni degli enti possono causare minime variazioni nelle superfici utili.