

Ditta M.M. s.r.l. – SEIPERSEI s.r.l.

RESIDENZA LUNGOFIUME

**CAPITOLATO DEI LAVORI PER LA COSTRUZIONE DI UN
COMPLESSO IMMOBILIARE IN CLASSE ENERGETICA A
AD USO CIVILE ABITAZIONE IN VIA DELL'IRIDE - RIMINI.**



STRUTTURA PORTANTE

Fondazione continua, con collegamento realizzato da travi e cordolo di sezione rigida, e platea di collegamento.

Pilastratura verticale al fine di rendere la struttura portante del tipo a telaio.

Solaio in laterizio e cemento armato.

Travi di coronamento ed interne, parte in spessore di solaio e/o parte ribassate.

Terrazzi e cornicioni in laterizio-cemento.

Parapetti parte in laterizio armato e parte con ringhiera in ferro e/o vetro, disegno e colore a scelta della D.L.

MURATURA E INTONACI

I tamponamenti esterni saranno realizzati con muratura in laterizio alveolato tipo poroton sp. cm 25/30 e esternamente rivestito in opera con isolamento termicopassante anche sulle strutture portanti tipo termo cappotto (spessore isolante in osservanza alle normative vigenti) e successiva finitura con prodotto rasante in spessore nei colori a scelta del progettista.

In osservanza alle normative vigenti (Dlgs 192/05 ex L. 10/91e al Dlgs 311/06 sugli isolamenti termo-acustici e certificazione energetica) verranno realizzate con le necessarie cure tutte le coibentazioni, in particolare in corrispondenza dei pilastri, scarichi ecc. il tamponamento verrà realizzato tenendo conto che la suddetta legge prescrive metodologie e materiali atti a risolvere dette situazioni:

Divisioni fra due appartamenti in doppia parete di laterizio alveolato tipo poroton una di cm.12 e una di cm.8 con rinzafo in malta cementizia e isolante minimo da cm. 5;

Divisori interni forati da cm. 8 e/o pareti in cartongesso con sottostante struttura in ferro zincato;

Prima della posa del pavimento verrà posato un feltro per la coibentazione acustica;

Intonaci interni ed esterni al civile con intonaco del tipo premiscelato di cemento, saranno esclusi intonaci con presenza di gessati.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I prezzi sottoelencati sono calcolati in base ai listini e si intendono quindi comprensivi dell'onere di trasporto fino al punto di posa e della posa in opera;

I pavimenti degli appartamenti zona giorno, disimpegno, camere, bagno e servizi, saranno del tipo in gres porcellanato delle dimensioni massime di cm. 60x60, montati a colla. Il prezzo di listino sarà di € 50,00 al mq.

Pavimenti nei bagni principali e secondari in ceramica al prezzo massimo di listino di € 50,00 al mq. per un'altezza massima di mt. 2,20;

Rivestimenti nelle cucine in ceramica come sopra descritto al prezzo di listino massimo di € 50,00 al mq. per un'altezza di mt. 1,00 e uno sviluppo di mt. 4,00 circa.

La scelta dei pavimenti e rivestimenti, è da effettuarsi a cura dell'acquirente presso il fornitore indicato dalla ditta esecutrice dell'opera.

Qualora sia richiesta la posa di pavimenti in zone non previste in capitolato, per cui siano necessarie levigatura, lucidatura e/o trattamenti particolari, o sottofondi ad asciugamento rapido, i maggiori oneri saranno a carico della parte acquirente.

Eventuali montaggi e formati particolari di pavimenti e rivestimenti dovranno essere concordati e quantificati preventivamente con l'impresa esecutrice.

I prezzi di listino indicati, sono quelli ufficiali vigenti al momento della scelta.

Per tutte le pavimentazioni verrà preventivamente realizzato idoneo sottofondo in malta cementizia, regolarmente spianato in superficie per la successiva posa a colla, idoneo anche per l'eventuale posa di pavimenti in legno.

Per tutti i pavimenti, con esclusione dei locali piastrellati, saranno montati battiscopa con finitura in legno o laccati a scelta della parte acquirente.

Banchine e soglie in pietra levigata trani o similare e/o marmo a scelta della D.L.

Le terrazze saranno pavimentate in gres porcellanato antigelivo a scelta della D.L.

Le scale esterne saranno pavimentate con granito nazionale o pietra o gres antisdrucchiolo a scelta della D.L.

La tinteggiatura interna degli appartamenti sarà a tempera e di colore bianco data a più mani.

IMPIANTI IDRAULICI E SANITARI

BAGNO PRINCIPALE

Sanitari sospesi ai bagni della IDEAL STANDARD TESI colorazione bianca: un wc, un lavabo, un bidet, **vasca dim. 170x70 o in alternativa piatto doccia dim. 70x90/90x90 con box doccia in cristallo.**

Cassetta di scarico da incasso mod. GEBERIT comprensiva di placca di finitura.

BAGNO SECONDARIO

SANITARI SOSPESI

Lavabo, bidet e w.c. serie Ditta IDEAL STANDARD TESI

Cassetta di scarico da incasso mod. GEBERIT comprensiva di placca di finitura.

Piatto doccia dim. 70x90/90x90 con box doccia in cristallo.

RUBINETTERIA

Lavabo, bidet, miscelatore monocomando della marca IDEAL STANDARD serie CERAMIX 2000, in alternativa marca Paini serie Coex.

Doccia e vasca con miscelatore monocomando della marca IDEAL STANDARD serie CERAMIX 2000, in alternativa marca Paini serie Coex.

Scarichi generali per ogni impianto in materiale della ditta WAVIN o similare, adeguatamente coibentati.

L'impianto termo-idrico-sanitario sarà autonomo per ciascun alloggio, il calcolo termico sarà eseguito da un termo-tecnico iscritto all'albo professionale e sarà fatto rispettare dalla Società venditrice in base alla L.10/91 e al Dlgs 311/06 sugli isolamenti termo-acustici e certificazione energetica che sarà rigorosamente di classe A. Gli impianti di riscaldamento saranno alimentati da pompa di calore **marca TOSHIBA Estia R32 HWT-601HW-E+ HWT- 601XWHM3W-E-Versione box o equivalente, da posizionarsi sul balcone della camera.**

Sarà realizzato impianto di ventilazione meccanica puntuale per il ricambio d'aria, all'interno degli ambienti, **con aspiratore elicoidale a muro, marca WMN Group, modello Vent EC o equivalente.**

Gli impianti saranno del tipo a Pannelli Radianti (Riscaldamento a pavimento) in tutto l'appartamento, mentre nel bagno principale e secondario sarà installato un termoarredo IRSAP Mod. NOVO o similare.

Sarà realizzato un punto acqua fredda con relativo scarico nel garage.

GARAGES e CANTINE

Le autorimesse e le cantine non verranno riscaldate.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Sarà realizzato Impianto Fotovoltaico con potenza 1.2 kw sulla copertura.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Per ogni unità abitativa saranno predisposti punti per impianto di condizionamento in base al numero di vani, che comprendono rete di rame coibentata che corre sotto traccia, rete di raccolta della condensa e relativa rete di alimentazione elettrica.

Non sono comprese nella fornitura le apparecchiature esterne ed interne.

SERRAMENTI

Le finestre e porte finestra saranno in PVC a doppia guarnizione, colore Bianco con vetrocamera conforme alle normative vigenti in materie di antinfortunistica, di isolamento termico e acustico, il tutto marca Cocif, modello Soft 73 o similari. **Il sistema oscurante sarà realizzato con tapparelle in alluminio "coibentato" motorizzate con cassonetto a scomparsa di colore a scelta della D.L., salvo le aperture dei soggiorni che verranno oscurate internamente a scelta della D.L..**



Le porte interne saranno Marca Cocif, modello Zenit o similari, con anta tamburata spessore 43 mm. con rivestimento in laminato, telaio squadrato con guarnizioni di battuta in gomma, cornici telescopiche piatte, serratura e cerniere cromate e maniglia modello New York cromo satinato.

I colori di finitura: Bianco Matrix – Olmo Bianco – Palissandro Bianco – Tortora morbido – Olmo color e Palissandro.

Portoni d'ingresso agli appartamenti in legno completi di serratura di sicurezza a tre punti di chiusura, (blindato) disegno a discrezione della D.L.



(Sono escluse dal computo personalizzazioni specifiche che saranno computate in separata sede).

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico verrà costruito sotto traccia con le necessarie apparecchiature di sicurezza (impianto a terra, quadretto generale, salvavita) secondo le norme CEI, serie EIKON della VIMAR o similare, placche colorate a scelta dall'acquirente su campionario proposto dalla D.L.

La TV centralizzata sarà predisposta per ricevere il segnale satellitare.

Il videocitofono sarà predisposto al cancello d'ingresso al piano terra.

In ogni appartamento verranno installati:

SOGGIORNO

□	Quadro elettrico appartamento	n. 1
□	Punto luce incassato	n. 2
□	Punto luce emergenza	n. 1
□	Punto comando incassato	n. 3
□	Punto videocitofono interno incassato	n. 1
□	Punto PRESA 10A	n. 3
□	Punto PRESA 16A	n. 1
□	Punto suoneria incassata	n. 1
□	Punto presa TELECOM incassata	n. 1
□	Punto presa T.V. incassata	n. 1
□	Punto presa schuko	n. 1

CUCINA O ANGOLO COTTURA

□	Punto luce incassato	n. 1
□	Punto comando incassato	n. 1
□	Punto collegamento termostato ambiente	n. 1
□	Punto alimentazione cappa	n. 1
□	Punto alimentazione caldaia se interna	n. 1
□	Punto presa 10A	n. 1
□	Punto presa 16A	n. 2
□	Punto fuochi a induzione	n. 1
□	Punto presa schuko	n. 1

TERRAZZO

□	Punto luce incassato compreso corpo illuminante	n. 1
□	Punto comando incassato	n. 1
□	Punto presa 10a stagna incassata	n. 1

DISIMPEGNO

□	Punto luce incassato	n. 1
□	Punto comando incassato	n. 3
□	Punto presa 16A	n. 1

BAGNO PRINCIPALE

□	Punto luce incassato	n. 1
□	Punto luce incassato a parete	n. 1

□	Punto comando incassato	n. 2
□	Punto comando a tirante	n. 1
□	Punto presa 10A con interruttore incassata	n. 1
□	Punto presa schuko	n. 1

CAMERA MATRIMONIALE

□	Punto luce incassato	n. 1
□	Punto comando incassato	n. 3
□	Punto presa 10A incassata	n. 3
□	Punto T.V. incassata	n. 1
□	Punto presa TELECOM incassata	n. 1

CAMERA SINGOLA

□	Punto luce incassato	n. 1
□	Punto comando incassato	n. 2
□	Punto presa 10A incassata	n. 2
□	Presa T.V.	n. 1
□	Punto presa TELECOM incassata	n. 1

GARAGE

□	Punto luce incassato compreso corpo illuminante	n. 1
□	Punto comando incassato	n. 1
□	Punto presa 10A	n. 1

SOTTOTETTO (dove previsto)

□	Punto luce incassato	n. 7
□	Punto comando incassato	n. 7
□	Punto presa 10A incassata	n. 8
□	Presa T.V.	n. 2
□	Punto presa TELECOM incassata	n. 2

Nell'ingresso, nelle scale esterne e nei balconi i punti luce saranno secondo le esigenze, compresi i corpi illuminanti così come all'esterno del fabbricato.

IMPIANTO ANTINTRUSIONE

La sola predisposizione per:

☑ la protezione volumetrica perimetrale contro l'apertura della porta d'ingresso principale mediante "contatti magnetici temperati" (dotati cioè di protezione antimanomissione).

☑ La protezione perimetrale contro l'apertura delle tapparelle e delle finestre e/o portefinestre mediante "contatti magnetici temperati" (dotati cioè di protezione antimanomissione).

☑ I vari sensori faranno capo ad una **Centrale di Controllo Gestione** da predisporre in un contenitore incassato nella muratura, dotato degli ingressi necessari.

PARTI COMUNI

I punti luce saranno secondo le esigenze, compresi i corpi illuminanti.

GARAGES

Serrande del tipo apertura basculante in pannelli con contrappesi.

Pavimentazione in ceramica/gres per i garages al piano terra.

ASCENSORE (a norma del d.m. 236/89)

L'impianto ascensore è dimensionato secondo quanto prescritto dalla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche DM 236/89.

L'impianto sarà di tipo oleodinamico a sei fermate.

OPERE ESTERNE

Tinteggiatura esterna in granulato trattato liscio, colorazione a scelta della D.L.

Le grondaie, le scossaline, saranno realizzate in alluminio.

Pluviali per raccolta acque meteoriche a sezione tonda o quadra in alluminio, con meccanismi di sospensioni pure in alluminio.

Cancelli carrabili a due ante e/o scorrevole a scelta della D.L. con apertura mediante radiocomando.

Formazione di aiuole, con riporto di terreno vegetale e piantumazione dell'area, in osservanza a quanto disposto dall'Ufficio Tecnico Comunale sezione verde.

Lampioni e lampioncini per l'illuminazione esterna in numero e posizioni scelte dalla D.L.

Pozzetti e/o contenitori regolamentari, per contatori Acquedotto, ENEL e TELECOM.

Regolare allacciamento alla fognatura comunale.

I marciapiedi ed i camminamenti esterni saranno realizzati con materiale antigelivo a scelta della D.L.

I giardini ad uso esclusivo saranno delimitati con recinzione realizzata con muro in cemento, pali in ferro zincato e verniciato e rete plastificata di colore a scelta della D.L.

VARIE

SARÀ FORNITO PER OGNI APPARTAMENTO:

- ▮ Due telecomandi per ogni apertura radiocomandata
- ▮ Un mq. di materiale di riserva per ogni tipo di pavimento e rivestimento montato.
- ▮ Una scheda con i nominativi di tutti i fornitori e gli installatori che hanno lavorato nelle unità immobiliari

CONDIZIONI PARTICOLARI

Va precisato che ogni elemento che non fosse individuato nel presente capitolato, ma che si rendesse necessario per la perfetta esecuzione di quanto indicato negli elaborati grafici si intende necessariamente fornito a scelta della D.L.

Sarà fatto espresso divieto all'acquirente di fornire direttamente o indirettamente qualsiasi tipo di materiale.

Eventuali montaggi particolari di pavimenti e rivestimenti dovranno essere concordati preventivamente con la parte acquirente e verranno quantificati a parte.

Qualora venga richiesta la posa di pavimenti in legno, cotto o ceramica di formati o tipi speciali per cui sia necessaria la formazione di sottofondi per la successiva posa in opera e/o lucidatura, i maggiori oneri saranno a carico della parte acquirente.

La D.L. avrà piena facoltà di cambiare alcuni tipi di fornitura qualora lo ritenga opportuno mantenendo equivalenza di valore.

In caso di richiesta di montaggio di pavimenti in legno, in zone non previste in capitolato, la parte venditrice non sarà ritenuta responsabile di eventuali ritardi nella consegna dell'appartamento dovuti al maggior tempo necessario per detta posa, in tal caso l'appartamento si intende consegnato con la sola preparazione al sottofondo per la posa del legno.

Nella progettazione, sono state attuate tutte quelle norme intese a rendere visibili gli alloggi, sia nelle parti interne che in quelle esterne, anche da parte delle persone portatrici di handicap.

Per quanto riguarda la sistemazione esterna, sono stati previsti percorsi pedonali aventi larghezza, andamento e pavimentazioni tali, da poter essere fruibili anche da persone con impedita capacità motorie. Inoltre le singole unità immobiliari, sono state rese visibili in quanto gli spazi destinati a soggiorno, le cucine, un servizio igienico e i percorsi che li collegano, sono stati progettati in modo tale che una persona con impedita capacità motorie lo possono usufruire.

Naturalmente le eventuali modifiche richieste dalla parte acquirente, dovranno rispettare le norme in materia e comunque essere autorizzate dalla D.L. e parte venditrice.

ANNOTAZIONI

Il complesso nella sua interezza verrà realizzato come da progetto approvato dalle competenti Autorità, fatte salve tutte quelle varianti di carattere estetico, che la D.L. riterrà opportuno apportare durante il corso dei lavori ed in sintonia con le leggi e le disposizioni vigenti al momento del rilascio delle concessioni edilizie o varianti. Le superfici potranno variare in più o in meno a seconda dei materiali usati per cause di forza maggiore; le quote sugli elaborati grafici sono da intendersi come suscettibili di variazioni conseguenti alle definitive suddivisioni o per il passaggio di impianti e tubazioni che potrebbero non apparire sugli elaborati grafici al momento attuale.

Per accettazione.

Rimini, li _____

PARTE ACQUIRENTE

PARTE VENDITRICE
