

CAPITOLATO DESCRITTIVO

delle opere e dei materiali

*relativo a opere di manutenzione
straordinaria/ristrutturazione edilizia
per fabbricato sito in Misano Adriatico*

Via Bramante n°5

distinto catastalmente

al Foglio n. 2 Particella n. 252

Le unità immobiliari saranno realizzate in classe A

Murature

La muratura di tamponamento esterna dei piani superiori sarà del tipo a "cassa vuota" o a "cappotto" rivestita o intonacata a scelta della Direzione Lavori (di seguito D.L.) spessore minimo 40 cm.

Il muro divisorio tra le unità immobiliari sarà di spessore minimo 15 cm. e sarà realizzato in cartongesso isolato a doppia lastra.

Le pareti divisorie interne alle unità immobiliari saranno di spessore minimo 10 cm. e saranno realizzate con tramezze da cm 25x25x8.

Balconi

I balconi in laterocemento verranno impermeabilizzati con una guaina armata da 4 mm, ciclo di impermeabilizzazione integrativo in mapelastic o similare e saranno rifiniti con una pavimentazione in gres ingelivo.

Manto di copertura, gronde e pluviali

La copertura del fabbricato sarà adeguatamente isolata ed impermeabilizzata e rifinita con una pavimentazione in gres ingelivo.

La gronda, le copertine, i pluviali esterni e le scossaline verranno realizzati in lamiera verniciata, secondo i disegni della D.L.

Intonaci

L'intonaco esterno ed interno sarà del tipo premiscelato a base cemento.

Bancali e soglie

I bancali e le soglie delle aperture esterne saranno realizzati in trani o materiale equivalente a scelta della D.L.

Pavimentazioni esterne e box auto

Le pavimentazioni dei camminamenti esterni e la rampa di accesso al piano interrato saranno realizzati con pavimento autobloccante o materiale equivalente a scelta della D.L. I pavimenti dei garage e delle cantine saranno realizzati in gres a scelta della D.L.

Pavimenti e rivestimenti

I pavimenti saranno scelti dall'acquirente presso le ditte rivenditrici segnalate dall'impresa.

I pavimenti e i rivestimenti in ceramica monocottura avranno un costo massimo di listino di 50,00 €/mq. Il battiscopa degli alloggi nei vani non provvisti di rivestimento, sarà in legno (medium density) di colore bianco. Il battiscopa dei balconi sarà dello stesso tipo del pavimento. Nei bagni, i rivestimenti saranno realizzati fino ad un'altezza di m 1.20 circa, escluso in corrispondenza del box doccia dove avrà un'altezza pari a m 2.00 circa. Sono esclusi eventuali pezzi speciali e decori.

Serramenti esterni

Le finestre e porte finestre saranno in alluminio o pvc a taglio termico con vetro camera trasparente. I sistemi di oscuramento saranno del tipo tapparelle avvolgibili motorizzate in pvc con cassonetto.

Porte interne

Saranno tamburate lisce rivestite in laminatino complete di ferramenta di sostegno e di chiusura, maniglia di serie cromo satinato. In tutti i vani dove indicato negli elaborati grafici, sarà montata una porta di tipo scorrevole con controtelaio tipo "scigno" o similare.

Portoncini di ingresso

Saranno del tipo blindato, coibentazione interna, spioncino panoramico.

Serrande basculanti garages interrato

Saranno realizzate in lamiera grecata opportunamente zincata di acciaio 6/10, completa di serratura tipo Yale, maniglia, idonee forature nel mantello per l'aerazione.

Fognature orizzontali e verticali

La rete dei bagni e delle cucine sarà eseguita, fino all'uscita dall'edificio, completa di raccordi e pezzi speciali. Le canne di esalazione dei bagni ciechi saranno corredati di motorini elettrici aspiranti. Ciascun locale cottura sarà dotato di canna di aspirazione dei fumi in PVC.

Impianto termico ed idrico sanitario

L'impianto sarà centralizzato per riscaldamento ambienti e produzione di acqua calda a condensazione. E' prevista l'installazione di un impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria dimensionato in modo di coprire almeno le esigenze previste dalle normative della Regione Emilia Romagna. Per ogni unità immobiliare è presente un sottocontatore per il riscaldamento e per l'impianto idrico sanitario. I terminali di emissione sono pannelli radianti isolati a pavimento e termo arredo modello Irsap nei bagni. Il sistema di generazione del calore è un modulo termico a condensazione composto da caldaia a condensazione. Il sistema di termoregolazione avviene mediante una centralina installata in centrale termica che gestisce il funzionamento modulante del generatore in funzione delle condizioni climatiche esterne. La contabilizzazione dell'energia termica avviene mediante contatori di calore per ogni singolo alloggio, installati all'interno dei singoli moduli di utenza. Le reti di distribuzione del vettore termico sarà realizzata con tubazioni in rame coibentati con spessori previsti dalle norme. La distribuzione dei sistemi dei pannelli radianti sarà in polietilene reticolato. I prodotti di combustione vengono evacuati mediante camino il cui dimensionamento è stato realizzato secondo la normativa vigente.

I vasi sanitari e le rubinetterie sono distribuiti come segue:

a) BAGNO

Sanitari della ditta "**Geberit**" serie "**Salnova premium**" sospesa o similare di colore bianco, composta da:

- vaso con scarico a parete, sedile di tipo pesante con cerniere cromate;
- lavabo monoforo cm 70 con semicolonna completo di fissaggi;
- bidet monoforo (ove previsto);
- piatto doccia dimensioni cm. 80x80 o 72x90 di colore bianco.
- Rubinetteria della ditta "**Paffoni**" serie "**Still**" cromata o similari.

b) ATTACCO LAVATRICE

In ogni appartamento a seconda delle possibilità di installazione, sarà predisposto un attacco per la lavatrice.

c) IMPIANTO DI DEPURAZIONE

Il fabbricato sarà dotato di impianto di impianto condominiale per il trattamento/addolcimento dell'acqua.

Impianto del gas

Le tubazioni che alimentano la caldaia saranno in rame, posizionate fuori traccia per i tratti esterni all'edificio.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico verrà realizzato sotto traccia, con le necessarie apparecchiature di sicurezza e comunque in conformità alle norme vigenti.

Tutti vani saranno dotati di punti luce a comando semplice, deviato invertito e di prese del tipo "bipasso", in quantità e qualità necessaria, distribuite come da schema più avanti illustrato.

Gli ingressi, i porticati e le aree esterne saranno attrezzati in funzione delle esigenze di progetto.

In ogni appartamento verranno comunque installati:

-tubazioni per impianto televisivo con prese TV in tutte le camere e soggiorno, e relative prese di alimentazione.

-tubazioni per impianto di rete con prese in tutte le camere e soggiorno;

-impianto videocitofonico;

-apparecchiature elettriche della ditta "**BTicino**" serie "**Living Light**" o della ditta "**Vimar**" serie "**Arke**" con placche di colore bianco, Impianto Tv centralizzato con antenna parabolica per ricezione satellitare.

Nei garage verranno posizionati n°1 interruttore con punto luce a soffitto, n° 1 plafoniera in metacrilico completa di lampada 1x36W ed una presa stagna bipasso posta nei pressi della basculante.

DISTRIBUZIONE NEI VANI DEGLI APPARECCHI ELETTRICI:

Impianto TV satellitare comprensivo di antenna parabolica fissa, posa di tubazione indipendente per la discesa dei cavi dal centralino ad ogni unità immobiliare e cavi interni.

Impianto videocitofonico e impianto di rete.

La dotazione dell'appartamento tipo è la seguente:

a) stanze da letto matrimoniali:

- punti luce a soffitto	n.	1
- prese corrente	n.	3 bipasso
- prese rete	n.	1
- prese T.V.	n.	1
- punti comando	n.	3

b) stanze singole:

- punti luce a soffitto	n.	1
-------------------------	----	---

- prese corrente	n.	2 bipasso
- prese rete	n.	1
- prese T.V.	n.	1
- punti comando	n.	2

c) cucine/angoli cottura:

- prese corrente	n.	3 bipasso
- punti luce a soffitto	n.	1
- punti comando	n.	1
- punto cappa d'aspirazione	n.	1

d) sala da pranzo/soggiorno/ingresso:

- punti luce a soffitto	n.	3
- prese corrente	n.	3 bipasso
- prese rete	n.	1
- punti comando	n.	3
- prese TV	n.	1
- prese TV satellitare	n.	1
- citofono	n.	1
- termostato	n.	1

e) bagni di servizio e principali

- punti luce a soffitto	n.	1
- prese corrente	n.	2 bipasso
- punti comando	n.	2
- punto luce specchio	n.	1

f) disimpegno notte:

- punti luce a soffitto	n.	1
- punti comando	n.	2
- prese corrente	n.	1 bipasso

g) ripostiglio al p. sottotetto (solo predisposizioni):

- punti luce a soffitto	n.	1
- prese corrente	n.	2 bipasso
- prese rete	n.	1
- prese T.V.	n.	1
- punti comando	n.	2

h) lavanderia al p. sottotetto (solo predisposizioni):

- punti luce con accensione dall'esterno	n.	1
- prese corrente	n.	2 bipasso
- punti comando	n.	2

i) balconi – logge o terrazzi:

- punti luce con plafoniera (IP55)	n.	1
- punti comando + (presa stagna)	n.	1

l) cantine e/o garages:

- punti luce con plafoniera e lampada n. 1
- prese corrente stagna n. 1 bipasso
- punti comando n. 1

m) impianto di allarme:

- solo predisposizione n. 1

Predisposizione aria condizionata

Ogni alloggio sarà dotato di dotato della sola predisposizione per l'aria condizionata.

Impianto fotovoltaico

Sarà realizzato un impianto fotovoltaico condominiale per la produzione di energia elettrica nel rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa regionale.

Cassette postali

Ogni alloggio sarà dotato di cassette per la posta.

Tinteggiature interne

All'interno delle unità immobiliari e di tutti i vani tecnici e di servizio le tinteggiature saranno eseguite con tempera, data a due o più mani a finire, previa mano di preparazione di tutte le pareti e dei plafoni interni, consistente nella carteggiatura degli intonaci, colori chiari a scelta della D.L.

Tinteggiature esterne

Tutte le superfici esterne trattate ad intonaco saranno finite con spatolato grana media colori a scelta della D.L., mentre ai plafoni degli sbalzi, cornicioni, porticati ecc. sarà applicata una tinta liscia al quarzo.

Sistemazioni esterne

Le recinzioni e i cancelli pedonali delle singole corti di proprietà saranno realizzati con materiali definiti secondo le disposizioni impartite dalla D.L.

Le superfici esterne non pavimentate saranno date finite con terreno rullato e livellato.

Ad ogni appartamento verranno predisposti almeno due punti luce esterni a soffitto o a parete con interruttori collocati all'interno dei locali.

I vani contatori per Hera, Telecom, Enel, Gas verranno anch'essi posizionati in zone comuni e facilmente accessibili, prefabbricati o realizzati in opera completi di idonei sportelli.

In ogni caso la D.L. si riserva la facoltà di scegliere soluzioni architettoniche e di rifiniture, anche diverse da quanto sopra indicato per esigenze tecniche, al fine di rendere l'immobile di maggior pregio e/o maggiormente rispondente all'ambientazione urbana.

Modifiche al progetto

Vengono quindi riservate alla parte venditrice le variazioni strutturali, architettoniche e di pianta, le eventuali varianti per l'installazione di impianti tecnologici, nonché le decisioni sui particolari costruttivi e di rifinitura interni ed esterni non indicati nel presente capitolato, che a suo giudizio esclusivo si rendessero necessari durante la costruzione, al fine di ottenere un complesso stabile ed armonico e nel contempo rispondente alle esigenze di tutti i servizi, e ciò

pur se occorresse modificare anche riducendole, le parti comuni, le quali di conseguenza sono indicate in planimetria, solo in via di massima.

Le dimensioni, le forme e l'esatta ubicazione dei pilastri e travi in cemento armato, delle colonne di scarico e canne fumarie con relativa fodera, delle aperture posizionate nelle facciate esterne degli edifici, verranno stabilite dall'impresa e dal Direttore dei lavori in modo insindacabile.

Potrà essere variato il numero delle unità immobiliari previste e/o delle autorimesse.

La Direzione dei Lavori ed il Progettista hanno la facoltà di cambiare alcuni tipi di forniture o materiali qualora lo ritengano opportuno, mantenendo o aumentando l'equivalenza di valore e mai quindi diminuendone il valore o riducendone l'importanza nel complesso.

Precisazioni conclusive

La società venditrice si riserva di apportare eventuali lievi modifiche a tutto quanto sopra indicato, al fine di raggiungere i migliori risultati possibili, sia sotto l'aspetto estetico che funzionale, in accordo con la D.L. ed a norma delle vigenti leggi in materia.

Tutti i lavori verranno eseguiti come da progetto approvato ed eventuali lavori non contemplati e diversi dal presente capitolato, richiesti dagli acquirenti, verranno conteggiati e pagati all'atto della loro committenza, secondo i prezzi correnti di mercato concordati tra le parti.

Letto, approvato e sottoscritto, le parti firmano

La società venditrice

L'acquirente
