

***CAPITOLATO DESCRITTIVO***  
***Residenza Moro***  
***Via Giuseppe Mazzini, 91 – 47841 Cattolica (RN)***





L'intervento edilizio consiste nella ristrutturazione di un fabbricato esistente con cambio d'uso a destinazione abitativa sito nel Comune di Cattolica in Via Mazzini, 91. A lavori ultimati il fabbricato sarà composto da otto unità abitative, suddivise in n. 3 al piano primo, n. 3 al piano secondo e n. 2 al piano terzo. Saranno inoltre realizzate cantine al piano terra

Le unità immobiliari saranno realizzate in conformità delle normative vigenti urbanistiche e di contenimento dei consumi energetici.

I materiali utilizzati, siano essi manufatti cementizi, isolamenti termici e acustici, elementi tecnologici e materiali di finitura interni agli alloggi saranno tutti dotati di certificazione rispondente alle normative previste di settore.

**MURATURE**: Le murature perimetrali esistenti verranno isolate dall'esterno mediante cappotto termico dello spessore di cm 14 in polistirene espanso tipo EPS G-FLEX e rifinito con rete e rasante a colla con tinteggiatura traspirante ai silicati o similare di colore a scelta della DL. (1)



(1)

I muri di separazione tra le diverse unità abitative saranno dello spessore di cm. 21 circa costituiti da n. 5 lastre di cartongesso installate su idonea struttura in alluminio con interposti n. 2 pannelli in lana di roccia aventi spessore di 10 e 4 cm. al fine di assicurare un isolamento a norma di legge.

I muri di separazione all'interno della stessa unità abitativa saranno realizzati in cartongesso dello spessore di cm 10 circa. Le murature perimetrali esterne, verranno rifinite con intonaco del tipo civile e tinteggiate con pittura semilavabile di colore bianco mentre le pareti interne in cartongesso verranno stuccate e tinteggiate con la medesima finitura.

**SOLAI:** sarà posato tappetino in gomma tipo Isolmant Isoltile per l'isolamento acustico al calpestio, massetto e successiva pavimentazione.

**TETTO/COPERTURA:** I solai di copertura al di sopra delle unità abitative, sono in laterocemento, opportunamente coibentati ed impermeabilizzati.

### **SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI**

Gli infissi esterni saranno in PVC colore bianco a taglio termico con doppio vetro e rivestimento basso emissivo, completi di ferramenta e maniglie cromo-satinate; tutti saranno forniti di anta a ribalta e sistema di micro ventilazione; con valori di trasmittanza secondo la normativa vigente in materia. le porte finestre saranno di tipo traslante. (3)



(3)



Gli avvolgibili esterni saranno motorizzati in pvc.

Il cassonetto sarà ispezionabile tramite cielino brandeggiante adeguatamente coibentato.

Le porte interne di dimensioni 70/80x210 saranno del tipo tamburate, con pannello in laminatino a scelta della D.L. rifinite perimetralmente da mostrine con taglio verticale al prezzo di listino di Euro 300,00 cadauna comprese di maniglie. (4)

I portoncini d'ingresso degli appartamenti che verranno installati sono del tipo blindato ad anta unica con luce di passaggio cm. 90x210 con struttura in acciaio, certificati anti effrazione CLASSE 3 a norma UNI ENV tamburati con legno in essenza come le porte sul lato interno e all'esterno con pannello impiallacciato in pvc completi di imbotte e cornici dello stesso colore, corredati di lama parafreddo, spioncino, dispositivo di apertura controllata antintrusione, serratura con chiave a doppia mappa, con tre chiavistelli oltre allo scrocco, maniglione esterno finitura argento. (5)

Le porte delle cantine poste al piano terra saranno zincate complete di serratura, maniglia e asole di aerazione.



**PARAPETTI ESTERNI DEI BALCONI:** I parapetti esterni dei balconi saranno realizzati in muratura e vetri stratificati 10+10, float trasparenti, 1 lastra temperata e 1 indurita, filo lucido prima della stratificata e angolini spuntati.

**PAVIMENTAZIONE INTERNA, ESTERNA E RIVESTIMENTI:** I pavimenti degli ambienti interni saranno realizzati in ceramica; la scelta sul formato e sulla finitura viene lasciata all'acquirente che potrà visionare fra le proposte della proprietà esposte presso lo showroom.

Fornitura di piastrelle al prezzo di listino di 45,00 €/mq di listino, l'eventuale differenza sarà a carico dell'acquirente.

I battiscopa saranno realizzati sempre a scelta della D.L. in legno.

Le pavimentazioni delle parti esterne verranno realizzate in gres porcellanato a scelta della D.L. nel formato 20x20 o similare, antiscivolo e montato su idoneo sottofondo con posa ortogonale.

I battiscopa delle parti esterne saranno in gres porcellanato a scelta della D.L.

I rivestimenti dei bagni saranno in ceramica sempre con formato e finitura a scelta dell'acquirente montati a ml 1,20 dal pavimento fino a salire a ml 2,10 in corrispondenza dei box doccia; anche questi saranno scelti nella fascia di prezzo fino ad € 45,00/mq.

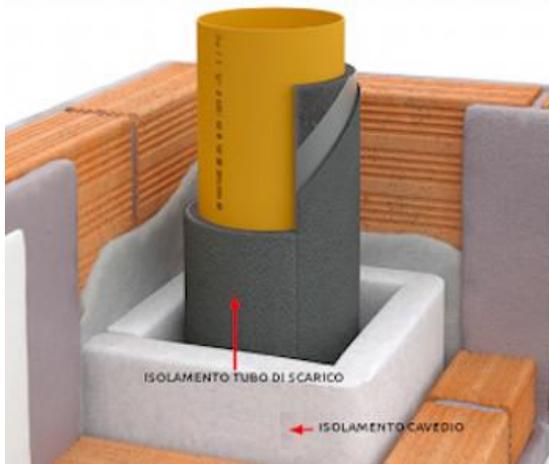
**PROSPETTI E FINITURE-ELEMENTI DI FINITURA delle parti comuni o a esse prospicienti:**

-Le soglie delle porte finestre saranno realizzate con elementi in cemento o marmi o pietre naturali o composite o granito.

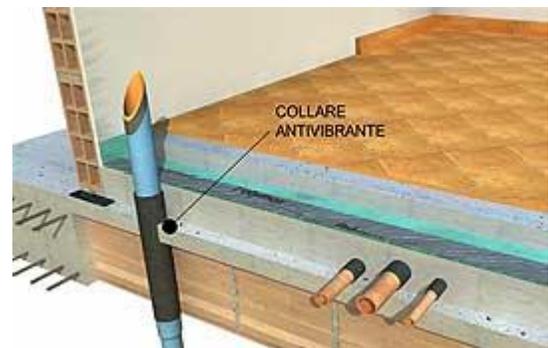
-Le banchine delle finestre saranno realizzati con elementi in cemento o marmi o graniti o altra pietra artificiale/composita.

- I pavimenti dell'atrio d'ingresso saranno realizzati in marmo o altra pietra naturale o composita quali anche grès porcellanati, a superficie prelucidata o spazzolata opaca.
- Realizzazione di eventuali vani per alloggio contatori relativi alle forniture di energia elettrica, gas e acqua, posti in corrispondenza dell'ingresso condominiale e secondo le prescrizioni richieste dagli Enti preposti.
- Lo smaltimento delle acque meteoriche dei balconi e dei terrazzi saranno fatte defluire direttamente a perdere. Detti balconi e terrazzi saranno impermeabilizzati mediante la posa di guaina isolante.
- Tutte le pareti esterne, saranno intonacate e tinteggiate.
- L'illuminazione del vano scala sarà comandato con relè a tempo, mentre l'illuminazione esterna delle parti comuni, verrà comandata con orologio astronomico. Tutte le lampade presenti saranno del tipo a basso consumo per le aree interne e al led per aree esterne.

**IMPIANTO IDRICO SANITARIO** Le colonne di scarico, realizzate in materiale silenziato, saranno posate all'interno delle murature e fissate a mezzo di collarini in gomma antivibrante che attenuano ulteriormente i rumori. Inoltre, sempre per evitare trasmissioni di rumore, tutte le colonne di scarico verranno, in corrispondenza del loro passaggio nei solai, fasciate con telo gomma Isolmant Tubo al fine di "staccare" gli scarichi dalle strutture ed evitare la trasmissione e la propagazione dei rumori. (6)



(6)



**APPARECCHI IDRICO-SANITARI:** Nei bagni verranno installati GSGI-sanitari sospesi modello LIKE colore Bianco Lucido con coprivano sottile (7-7.1); GSGI lavabo d'appoggio modello EASY 60 colore Bianco Lucido. (8). ARTIS Rubinetteria modello STILO colore cromato. Visionabili nello showroom che verrà allestito dalla parte promittente venditrice.

Il piatto doccia sarà in ceramica, ribassati a bassi spessori. (9)

In corrispondenza del piatto doccia sarà fornito set miscelatore a parete a tre funzioni e sistema doccia quadrato con soffione a scelta dell'acquirente frà quelli visionabili nello showroom allestito dalla parte promittente venditrice.



(7)



(7.1)



(8)



(9)



NOTA: Si precisa che gli apparecchi sanitari saranno forniti nel numero e tipologia come indicato sulle planimetrie allegata ai preliminari di acquisto.

Eventuali conguagli di prezzo dovranno essere definiti preventivamente con la parte promittente venditrice.

### **IMPIANTO IDRICO-SANITARIO**

Ciascuna unità immobiliare sarà dotata di tubazioni di distribuzione dell'acqua calda e fredda in multistrato debitamente coibentate di idonea sezione, posizionate sotto traccia a pavimento e a parete. All'interno di ogni servizio igienico saranno presenti dei rubinetti di arresto per l'intercettazione idrica di tutte le utenze (lavabo, bidet, vaso,

piatto doccia dimensioni a discrezione del costruttore o DL, sarà escluso il box doccia, etc.).

La produzione di acqua calda sanitaria sarà garantita da una pompa di calore monoblocco con accumulo posizionata all'interno dell'unità immobiliare.

Tutti i bagni saranno privi di accessori (porta-sapone, porta-salviette, scopino, specchi ecc.) e corpi illuminanti.

La cassetta del wc è del tipo a doppia erogazione per consentire il risparmio idrico.

La cucina sarà dotata di attacchi per acqua calda e fredda (ed eventuale ricircolo ove previsto) per lavello e di attacco per lavastoviglie.

In ogni unità immobiliare sarà previsto un attacco con relativo scarico per lavatrice.

Le tubazioni di scarico (colonne verticali e collegamenti all'interno dei servizi igienici) saranno realizzate con apposito materiale e comunque nel rispetto della normativa vigente; le tubazioni orizzontali e le reti fognarie esterne saranno in PVC pesante e saranno dotate di pezzi speciali e di tappi di ispezione. Tutto il fabbricato sarà allacciato alla fognatura Comunale secondo le indicazioni dell'Ente competente, ad esclusione delle acque bianche meteoriche che per normativa dovranno essere a dispersione superficiale.

Le tubazioni di ventilazione/aerazione così come le cappe di aspirazione dei vapori di cottura della cucina saranno in PVC leggero.

### **RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO AMBIENTI**

Le unità immobiliari saranno dotate di un sistema multi-split a pompa di calore aria/aria adibita al riscaldamento invernale e raffrescamento estivo degli ambienti, comprensivo di unità motocondensanti esterne e relative unità interne ventilanti adatte per l'installazione in vista a parete con mobile di copertura, a discrezione della D.L. (posizionate nelle camere letto e nella zona soggiorno/angolo cottura).

Il collegamento delle unità interne a quella esterna sarà realizzato tramite tubazioni in rame pre-isolate adatte per gas refrigeranti.

All'interno dei servizi igienici verranno inoltre installati dei radiatori "scaldasalviette" con funzionamento elettrico. (10)



(10)

I locali saranno dotati di ventilazione meccanica controllata mediante sistema puntiforme installato nei locali camere e nel soggiorno/angolo cottura.

**IMPIANTO ELETTRICO:** Ogni alloggio sarà dotato di impianto elettrico a doppio circuito (per corpi illuminanti e per elettrodomestici) costituito da condotti in tubo plastico incassato e conduttori in filo di rame isolato di adeguata sezione, realizzato secondo le vigenti normative. Solamente nelle parti comuni e nelle facciate esterne del fabbricato saranno forniti i soli corpi illuminanti. Gli interruttori saranno della ditta BTICINO, serie Matix Go bianca con alternativa placca bianca o argento.

La dotazione, realizzata conformemente alle specifiche norme di settore, che potrà variare a seconda delle dimensioni dell'appartamento, comprenderà "indicativamente" per i diversi ambienti i seguenti punti di utilizzo:

#### INGRESSO:

- N.1 pulsante ingresso con suoneria
- N.1 Citofono
- N.1 punto luce a soffitto o parete in funzione delle dimensioni dei locali
- N.1 presa bipasso

#### SOGGIORNO:

- N. 2 punti luce
- N. 6 prese bipasso
- N. 1 presa TV - N. 1 presa SAT
- N. 1 presa telefonica
- N. 1 presa tipo RJ45 per telefonia, rete dati e TV interattiva

#### BALCONI:

- N. 1 punto luce
- N. 1 presa stagna 16A

#### CUCINA:

- N. 1 punto luce a soffitto o parete
- N. 1 presa schuko con interruttore bipolare automatico per lavastoviglie
- N. 2 prese schuko per forno, microonde, frigorifero e piano cottura ad induzione
- N. 3 prese bipasso
- N. 1 uscita cavi elettrici per alimentazione cappa

#### DISIMPEGNO:

- N. 1 punto luce
- N. 1 presa bipasso

#### BAGNO PRINCIPALE:

- N. 2 punti luce
- N. 1 presa bipasso
- N. 1 tirante con suoneria

- N. 1 presa schuko con interruttore bipolare automatico.
- N. 1 presa 2P+T da 10A
- N. 1 elettro - aspiratore da muro (solo per i bagni senza areazione naturale)

#### CAMERA MATRIMONIALE:

- N. 1 punto luce
- N. 4 prese bipasso
- N. 1 presa telefonica
- N. 1 presa TV
- N. 1 presa SAT
- N. 1 presa tipo RJ45 per telefonia, rete dati e TV interattiva

#### CAMERA SINGOLA:

- N. 1 punto luce
- N. 3 prese bipasso
- N. 1 presa telefonica
- N. 1 presa TV (a scelta della D.L.)
- N. 1 presa SAT (a scelta della D.L.)

In ogni appartamento verranno predisposti n. 1 punti luce esterno ogni balcone e luci d'emergenza, così come indicherà la D.L. in sede d'esecuzione lavori.

In ogni appartamento è previsto un quadro generale con interruttori automatici.

L'impianto elettrico sarà realizzato nel rispetto della normativa relativamente alla dotazione minima necessaria di livello 1.

**DOMOTICA** Le scatolette e le tubazioni di distribuzione verranno posizionate in modo da realizzare la predisposizione per la futura installazione di impianto elettrico domotico (cavi e interruttori saranno realizzati per impianti tradizionali). E' prevista la realizzazione della sola predisposizione dell'impianto anti intrusione

**IMPIANTO TELEFONICO** Sono previste prese TELECOM poste rispettivamente nel soggiorno, nella camera singola, nella camera matrimoniale e nella cucina La presa d'ingresso sarà fornita direttamente dalla Telecom, mentre la seconda sarà della ditta BTICINO serie LIGHT.

**IMPIANTO VIDEOCITOFONICO** Il videocitofono sarà della ditta BTICINO modello CLASSE 100 del tipo vivavoce, completamente incassato a muro e privo dell'antiestetica "cornetta" di ricezione.

La pulsantiera esterna sarà in corrispondenza dell'accesso pedonale comune, mentre il video ricevitore sarà installato nella zona giorno di ciascun alloggio. (11)



(11)

**IMPIANTO CENTRALIZZATO TV-TERRESTRE E SATELLITARE** E' prevista l'installazione dell'antenna TV sul tetto del fabbricato; all'interno, l'alloggio sarà dotato di prese TV nel soggiorno, camera matrimoniale, camera singola e cucina. E' previsto inoltre l'impianto di ricezione satellitare con la fornitura e posa di una parabola, di primaria qualità, posta sul tetto e un ingresso satellitare all'interno di ogni singolo alloggio, pronto per l'attacco del decoder (quest'ultimo escluso dalla fornitura).

**RIMBORSO SPESE ALLACCIAMENTI** Si tratta di spese per l'allacciamento alle utenze sia individuali che condominiali, a carico del cliente, che vengono anticipate dalla società costruttrice in fase di realizzazione dell'intervento, e rimborsate dal cliente in sede di rogito, si tratta di:

Allacciamento alla rete Idrica (acqua), Allacciamento alla rete Elettrica (ENEL), Allacciamento alla rete Telefonica, Accatastamento delle nuove unità immobiliari, Redazione delle tabelle millesimali e del regolamento di condominio.  
TOTALE A CORPO PER OGNI UNITA' €. 3.000,00+ iva

La parte acquirente avrà facoltà di variare, in corso di costruzione le finiture interne alle unità immobiliari descritte nel presente capitolato (escluse quindi le parti comuni ed i prospetti esterni). Le scelte in variazione dovranno essere effettuate esclusivamente sui campionari delle ditte prescelte e forniti dalla parte venditrice, e dovranno rispondere alle normative vigenti, senza creare impedimenti di esecuzione e ritardi nei tempi di realizzazione.

Tali varianti, previa definizione del costo economico, saranno eseguite a discrezione della promittente Parte venditrice se ed in quanto non arrechino intralcio o pregiudizio alla residua costruzione o non contrastino con le prescrizioni del permesso di costruire.

***Eventuali modifiche interne, varianti e migliorie alle unità immobiliari in oggetto che fossero richieste da parte acquirente dovranno essere approvate dalla direzione lavori e dovranno essere regolate direttamente e anticipatamente con la parte venditrice.***

***I materiali facenti parte della presente descrizione tecnica, potranno essere variati in caso di adozione di nuovi regolamenti edilizi comunali, dalla mancata reperibilità sul mercato in fase esecutiva o per scelta estetica della Direzione dei Lavori con altri di pari valore e qualità.***

Cattolica lì \_\_\_\_\_

Soc. Giusi srl \_\_\_\_\_

L'acquirente \_\_\_\_\_