

# RESIDENZA “VISERBA MARE”

---



# CAPITOLATO GENERALE

## Indice:

1. Caratteristiche generali;
2. Descrizione dell'opera e localizzazione;
3. Parti comuni;
4. Opere di completamento e finiture;
5. Descrizioni degli impianti;
6. Note generali per parte acquirente.

## Premessa:

Il presente documento descrittivo potrà essere modificato in corso d'opera a cura della società venditrice o della Direzione Lavori che si riservano la facoltà di apportare tutte quelle modifiche per meglio adeguarsi alle disposizioni delle Autorità competenti o varianti al progetto ritenute utili al fine di migliorare la qualità della costruzione e all'ottenimento dell'abitabilità della stessa. Trattasi di opere di ristrutturazione di edificio residenziale già esistente, che sarà consegnato completamente ultimato in ogni sua parte. Nel progetto esecutivo e nella relativa scelta dei materiali e delle tecnologie, è stato valutato il rispetto delle leggi vigenti in materia di risparmio energetico.

Viene garantito l'indice di prestazione energetica globale rispetto al D.Lgs 192 del 2005 classe A;

## 1.Caratteristiche generali:

- Classe energetica A;
- Murature esterne esistenti in laterizio portante a 3 teste con pilastri in c.a.colleganti i pilastri centrali a loro volta reggenti le principali travi in altezza;
- Facciate esterne finite con spatolato in più colori su termo cappotto secondo D.L.;
- Pareti divisorie tra appartamenti realizzate con doppia struttura a secco a 5 lastre e lana minerale fonoassorbente;
- Pareti divisorie dal vano scala esistenti in laterizio portante a 2 teste;
- Tramezzi interni alle unità abitative realizzati con parti a secco idonee all'uso dalle due alle tre lastre con interposta lana minerale fonoassorbente;
- I vani comuni verranno rasati e tinteggiati con colori scelti D.L.;
- Portoncino blindato unità abitativa classe di effrazione 3;
- Impianto di aria climatizzata caldo e freddo in ogni vano (escluso il bagno) autonoma per ogni unità abitativa;
- Videocitofono;
- Predisposizione impianto d'allarme;
- Serramenti dell'atrio di ingresso con telai a vetri, in alluminio a taglio termico, con vetri di sicurezza, stratificati;
- Impianto luce aree esterne e aree condominiali (corridoi, scale) complete di apparecchiature di illuminazione a scelta della D.L.;
- Impianto TV digitale terrestre condominiale;
- Serramenti in PVC di colore bianco con vetri camera idonei per il richiesto isolamento termico;
- Tapparelle in PVC avvolgibili in monoblocco motorizzate;
- Sanitari di primarie marche di tipo sospesi;
- Rubinetterie e miscelatori di primarie marche;
- Pavimentazioni unità abitative in gres porcellanato;
- Rivestimenti unità abitative gres porcellanato;
- Soglie, banchine e copertine in pietra naturale o marmo;
- Porte interne con finitura in laminato bianche o color tipo legno, complete di maniglie in acciaio satinato;

- Battiscopa in legno ramino, bianco o naturale;

## **2. Descrizione dell'opera e localizzazione:**

L'immobile posto in Rimini (Rn) frazione Viserba al Viale Milano 2, prevede la ristrutturazione dell'intero piano primo trasformandolo da n°2 civili abitazioni di grandi dimensioni, a n° 6 civili. Ogni civile abitazione avrà terrazzi di grandi dimensioni, sia posti allo stesso piano primo che al secondo piano. Al piano terra verranno realizzati n° 6 posti auto (singoli e doppi) e n. 3 posti moto. L'intero intervento prevede opere di miglioramento sismico ove si interverrà, e di miglioramento energetico, fino alla classe "A" attraverso l'uso di tecnologie recenti quali, pompe di calore per la climatizzazione, termocappotto in polistirene graffittato e finestre a bassa trasmittanza. Le unità immobiliari inoltre saranno controsoffitate e nell'intercapedine sarà posto un isolamento termico in polistirene graffittato che contribuirà al miglioramento energetico del doppio solaio ventilato di copertura esistente.

## **3. Parti comuni:**

Sono parti comuni dell'edificio le fondazioni, le strutture portanti, i solai di copertura, le scale, i portoni, gli atrii di ingresso, i corridoi, altri locali di interesse comune, le opere, le installazioni, i manufatti di ogni genere che possano servire all'uso e al godimento comune con particolare riguardo agli acquedotti, fognature, canali di scarico, impianti per l'acqua, impianti tv, energia elettrica, illuminazione di uso comune, impianto di videocitofono, cavo principale telefonico, il tutto fino ai punti di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti. Si intendono parti comuni le aree esterne e i percorsi pedonali non in uso esclusivo come determinato nei futuri accatastamenti e descritti negli atti notarili di compravendita.

## **4. Opere di completamento e finiture:**

### **Muratura perimetrali e Isolamento termico:**

I muri perimetrali esterni già esistente dell'edificio ai fini del contenimento energetico sarà posto termocappotto in polistirene graffittato con spessore cm. 14 e così come da calcoli termotecnici e con l'utilizzo di materiali esenti da emissioni tossiche.

### **Muratura divisorie tra unità abitative:**

Le tramezzature interne di divisione tra le diverse unità abitative saranno realizzate con pareti a secco idonee all'uso a cinque lastre con materiale fonoassorbente.

### **Solaio di copertura:**

Solaio controsoffittato con nell'intercapedine isolamento termico in polistirene graffittato da cm.14

### **Parapetti:**

Le porzioni di parapetti esterni in muratura saranno mantenute, mentre tutte i parapetti in ferro saranno sostituiti e realizzati in ferro zincato anticorrosione e verniciato a polveri con colore a scelta della D.L. I parapetti e i corrimani della scale interne condominiale saranno in parte restaurati e in parte realizzati nuovi.

### **Lattonomie:**

Tutte le apparecchiature necessarie a proteggere il fabbricato dall'acqua piovana e a consentire il convogliamento delle stesse agli scarichi saranno realizzate con idonei materiali, secondo le normative vigenti.

### **Scarichi verticali – Fognature – Esalatori:**

Le tubazioni di scarico, gli esalatori saranno realizzati con l'utilizzo di idonei materiali e nel rispetto delle normative e regolamenti vigenti. Le fognature, in particolare, saranno realizzate in conformità al progetto esecutivo depositato presso il Comune di Rimini.

### **Soglie e davanzali:**

Soglie e davanzali delle finestre e copertine dei parapetti saranno in pietra naturale o marmo a scelta della D.L. e/o dalla società venditrice. Le soglie interne agli appartamenti, tra pavimenti di diverso materiale, saranno realizzate con l'uso di listelli in acciaio satinato o ottone.

### **Finitura pareti esterne fabbricato:**

Le pareti esterne, con termo cappotto, saranno ultimate come previsto dalla buona regola dell'arte e tinteggiato con spatolato a base di quarzo fine e con colorazioni scelte dalla D.L.. I plafoni dei balconi saranno finiti con verniciatura liscia al quarzo o rivestiti, a discrezione della D.L..

### **Finiture pareti interne:**

Le pareti dei singoli alloggi e del vano scala, saranno con tre o più mani di vernice a tempera semilavabile di colore bianco, fino a completa copertura dei giunti. I controsoffitti saranno finiti con tre o più mani di vernice a tempera semilavabile di colore bianco fino a completa copertura dei giunti.

### **Pavimenti e rivestimenti:**

Pavimenti scala e pianerottoli completamente restaurati salvo diversa decisione della D.L. I pavimenti del piano terra saranno in parte in gres porcellanato idonee per l'esterno e per le opportune pendenze e in parte in autobloccante permeabile così come la norma richiede. I pavimenti e i rivestimenti relativi alle singole abitazioni saranno scelti dall'acquirente su campionario messo a disposizione dalla società venditrice anche presso locali espositivi dei fornitori prescelti. Tutti i materiali proposti saranno garantiti di prima scelta. Eventuali richieste per la posa in diagonale, sfalsata o particolare saranno contabilizzate a parte così come eventuali varianti che dovessero essere richieste dagli acquirenti.

Pavimenti soggiorno – cucina – disimpegni - zona notte e bagni: saranno realizzati in gres porcellanato in formati standard (dim. 30x60 - 60x60 – 80x80 – 20x80 ) con posa normale o a correre parallela ad una parete.

Rivestimento bagni: gres porcellanato dimensioni 20x20 - 30x60 – 20x50 senza decori, su tutte le pareti e per un'altezza massima di cm. 220, posa normale.

Pavimenti terrazzi: saranno in gres porcellanato antigelivo formato 20X20 20x40 (a scelta della Direzione Lavori) con sporto e rompi goccia in massello di pietra o marmo, a scelta comunque della D.L.

## **4.1. Serramenti (tipologie e colori a scelta dalla D.L.):**

I telai a vetro del vano scala saranno in alluminio e/o in Pvc, di tipologia e colore a scelta della D.L. completi di serratura elettrica, pompa chiudiporta aerea e vetri stratificati di sicurezza, con 2 chiave in dotazione per ogni alloggio. Gli infissi esterni dei singoli alloggi (finestre e porte finestre) aventi tipologia e colore a scelta della D.L., saranno in PVC, con vetri camera idonei per il richiesto isolamento termico, apribili ad anta e ad anta ribalta, completi di ferramenta e cassonetti coibentati e avvolgibili in pvc (tapparelle motorizzate).

Portoncini di ingresso degli appartamenti, delle dimensioni di progetto saranno blindati, in classe anti-effrazione 3 con serratura di sicurezza a cilindro europeo e protezione antitrapano, rostri antistrappo, pannello esterno liscio cieco finitura in legno naturale o laminato in colore a scelta della società venditrice, pannello interno liscio con finitura come le porte interne di capitolato. Porte interne agli alloggi, delle dimensioni di progetto saranno previste tamburate cieche, lisce, con pannelli in laminato color legno naturale o bianco, dello spessore di mm. 45 circa, complete di maniglie a leva semplice del tipo Milena e ferramenta cromo satinata o color ottone e serratura.

## **5) Descrizione degli impianti**

Le unità immobiliari saranno caratterizzati per la scelta delle più attuali soluzioni tecnologiche (pompa di calore - caldo - freddo), nel rispetto delle normative e regolamenti in vigore, finalizzate a garantire confort e funzionalità sia in inverno che in estate, nel rispetto dell'ambiente e per il massimo contenimento dei consumi. I bagni prevedono l'installazione di termo-arredi elettrici (non climatizzati).

### **5.1. Impianto sanitario:**

Tutte le apparecchiature sanitarie saranno in porcellana bianca lucida e le rubinetterie cromate (finitura acciaio lucido). Le predisposizioni di alimentazione e scarico saranno le seguenti:

#### **Bagni principali:**

Lavabo sospeso in ceramica marca GSG mod. Brio o Like completo di sifone arredo Basic e miscelatore monocomando marca Palazzani mod. Bella o equivalente, con salterello e piletta,

Vaso a sospeso, in ceramica filo muro con scarico a parete, marca GSG modello Brio o Like, compreso

sedile, cassetta di scarico ad incasso a doppio pulsante tipo Geberit.

Bidet a sospeso filo muro in ceramica marca GSG mod. Brio o Lika e miscelatore marca Palazzani mod. Bella o equivalente, con salterello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico.

Piatto doccia in resina dimensioni come previsto da progetto esecutivo, miscelatore doccia ad incasso marca Palazzani mod. Bella o equivalente, set saliscendi doccia mod. Voyager o equivalente (escluso box doccia).

I terrazzi verranno dotati di un punto acqua calda e fredda e scarico collocati a scelta della D.L.

## **5.2. Impianto elettrico:**

L'impianto elettrico sarà del tipo tradizionale, opportunamente dimensionato e realizzato come da progetto e rispondente alle normative di legge in vigore e secondo le norme C.E.I. con conduttori in Vipla antifiamma infilati in tubi di resina sintetica incassati nelle murature. Le tubazioni protettive saranno in PVC pesante autoestinguento con marchio IMQ, se posati sottotraccia saranno del tipo flessibile.

### **Protezione contro i contatti indiretti (impianto a terra):**

La protezione contro i contatti indiretti sarà garantita da un impianto di terra unico nel rispetto della normativa CEI 64-8 e coordinato con le singole protezioni afferenti le varie utenze. L'impianto di terra distribuito in ogni alloggio sarà allacciato alla rete di dispersione condominiale.

### **Impianti elettrici appartamenti:**

#### **Soggiorno Pranzo e Cucina, Disimpegno, Bagno, Camera matrimoniale:**

L'impianto elettrico eseguito nel rispetto delle Norme, prevede:

- Quadro elettrico generale dotato dei necessari interruttori magnetotermici
- Quadro a valle contatori
- Canalizzazioni
- Linee elettriche compreso linee alla pompa di calore
- Punti di derivazione
- 55 circa tra, punti luce, punti comando unipolari e devianti, prese bipasso e universali. Si precisa che il numero dei componenti potrà variare per ogni appartamento e comunque sarà garantito l'impianto idoneo per ogni singolo ambiente e sua funzionalità.
- 2 o 3 prese antenna TV
- 1 presa telefonica
- 2 o 3 prese dati
- 1 luce di emergenza
- 1 videocitofono interno collegato alla telecamera condominiale
- 1 suoneria elettronica
- 1 pulsante con targa portanome al pianerottolo
- 1 comando di chiusura per ogni tapparella

I terrazzi verranno dotati di una n.2 prese stagne e illuminati secondo la D.L.

### **Utenze Comuni:**

L'illuminazione esterna, quella delle corsie e percorsi di accesso, dei locali comuni e di servizio, la scala, compreso impianti tecnici, di comunicazione e ricezione condominiali saranno alimentati elettricamente con linee condominiali diramate da apposito contatore condominiale le cui competenze saranno ripartite in quota tra le unità immobiliari.

L'impianto di illuminazione comune sarà realizzato con plafoniere e/o apparecchiature a scelta della società venditrice e della D.L., comandato da pulsanti luminosi e temporizzato.

### **Tubazioni di scarico, di aereazione e ventilazione:**

Le tubazioni di scarico di varie sezioni, sia per le colonne montanti, che per la distribuzione interna saranno realizzate in polipropilene complete di pezzi speciali e tappi di ispezione. Il fabbricato sarà allacciato alla rete fognaria pubblica, secondo le disposizioni dell'Ente Competente e come per legge.

### **Impianto telefonico:**

La rete telefonica afferente ogni singolo appartamento fa capo alla cassetta di derivazione di piano, posta nel vano scale. La colonna montante del vano scala fa capo al box del gestore del servizio di telefonia posto

al piano terra. Ogni appartamento sarà dotato di predisposizione per l'allaccio al gestore della telefonia, con contratti di fornitura a carico dei singoli condomini.

#### **Impianto tv e telecomunicazioni:**

Le unità immobiliari saranno servite da un'unica antenna centralizzata, idonee per la ricezione di segnali televisivi digitali terrestri in chiaro e disponibili in zona. L'impianto sarà realizzato come previsto dal tecnico progettista e dalla D.L.

#### **Impianto videocitofono e apriporta:**

L'impianto marca Bticino o equivalente sarà costituito da una unità esterna collocata in prossimità dell'ingresso al piano terra e costituito dalla telecamera con ottica di ripresa, dagli apparecchi di illuminazione supportati da piastra metallica con protezione trasparente infrangibile e pulsantiera di chiamata; da un posto interno, come previsto in ogni singolo appartamento, costituito da un monitor ad accensione rapida con citofono incorporato e corredata di pulsanti per apertura dell'ingresso al vano scala.

### **6) Note generali parte acquirente**

#### **Allacci – Tabelle millesimali – Catastali – Regolamento condominiale - Spese notarili:**

Gli allacci alla pubblica rete, per l'energia elettrica, l'acqua e fognature saranno effettuate a cura e spese della società venditrice per quanto riguarda le opere murarie, mentre saranno a carico degli acquirenti i contributi di allaccio richiesti dalle società o Enti fornitori dei predetti servizi (energia elettrica, acqua, fognature) calcolato in euro 4.500,00 (quattromilacinquecentoeuro/00) ad unità immobiliare. Nella cifra sopra citata è compreso la spesa che sosterrà la parte venditrice per gli accatastamenti delle unità immobiliari e/o accessori, tabelle millesimali e stesura regolamento condominiale. Tale spesa verrà riconosciuta alla parte venditrice al momento della stipula dell'atto notarile. Rimarranno a carico della parte acquirente le spese e l'onorario dello Studio Notarile per la stipula del preliminare di compravendita e dell'atto notarile stesso.

#### **Forniture utenze:**

Ogni utente stipulerà i contratti per forniture individuali con gli enti erogatori dei servizi di acqua potabile dalla rete cittadina, energia elettrica e utenze telefoniche.

Relativamente alle utenze condominiali, il costituito condominio, con le modalità previste per legge, provvederà a stipulare i relativi contratti di forniture dei servizi dai rispettivi enti erogati le cui competenze saranno ripartite in quota tra le unità immobiliari.

#### **Note di carattere generali:**

La descrizione delle opere è da intendersi esclusivamente sommaria e schematica avente il solo scopo di mettere in evidenza le caratteristiche principali e più significative e caratterizzati dell'edificio. Eventuali immagini a corredo hanno carattere puramente illustrativo e sommariamente indicativo pertanto non potranno, in alcun modo, costituire elemento contrattuale. I marchi e le aziende fornitrici sono solo indicative delle caratteristiche dei materiali prescelti, la società venditrice e la Direzione Lavori, a proprio insindacabile giudizio, potranno utilizzare marchi e aziende diversi da quelli individuati, non comportando però una riduzione del valore del materiale proposto. In fase esecutiva potranno essere apportate alla presente descrizione di capitolato e al progetto, le variazioni o modifiche che si rendessero necessarie e/o opportune per i più svariati motivi, in primis di ordine tecnico, di adeguamento alle normative, funzionale ed estetico, ma sempre che ciò non comporti una riduzione del valore tecnico ed economico delle unità immobiliari. Le quote e misure indicate sugli elaborati grafici devono ritenersi indicativi e suscettibili di variazioni, nella misura massima consentita per legge (2%) conseguenti alle definitive divisioni interne o per elementi strutturali, passaggi di impianti e tubazioni che potrebbero, in questa fase, non essere evidenziabili sugli elaborati grafici. Non sarà possibile per ovvi motivi di sicurezza accedere all'interno del cantiere senza il preventivo consenso della D.L.

#### **Note esplicative:**

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente capitolato, verranno attuate le definizioni progettuali esecutive e le disposizioni che il Direttore dei Lavori impartirà in corso d'opera. Resta ben inteso che tutte le possibili variazioni richieste dagli acquirenti, in termini di quantità e qualità dei materiali e/o apparecchiature indicate, dovranno pervenire esclusivamente per iscritto alla società venditrice all'indirizzo [fratellicurraj@icloud.com](mailto:fratellicurraj@icloud.com). Esse dovranno preventivamente essere autorizzate dal Direttore dei Lavori e comunque sempre consentite dalla società venditrice a suo insindacabile giudizio. Gli eventuali lavori in variante, se autorizzati, saranno eseguiti esclusivamente dalle imprese operanti in cantiere, dopo la sottoscrizione per accettazione da parte dell'acquirente che ha richiesto le varianti, del relativo preventivo di

spesa. Gli eventuali maggiori costi per le varianti richieste e come da preventivo approvato, saranno pagate dalla parte acquirente per il 50% all'accettazione del preventivo e per il restante 50% a lavori eseguiti. È fatto esplicito divieto alla parte acquirente di fornire direttamente o indirettamente qualsiasi tipo di materiale o fornitura. L'eventuale rinuncia da parte dell'acquirente di alcune opere di completamento e/o finitura dell'unità abitativa (a solo titolo esemplificativo: rivestimenti bagni, ...), se possibili e non in contrasto con le procedure concessorie e per il rilascio dell'agibilità non darà alcun diritto all'acquirente di qualsivoglia forma di rimborso o detrazione. Si precisa inoltre che eventuali lavori, di qualsiasi genere, così come la fornitura di materiali da parte dell'acquirente, potrà avvenire, per ovvie ragioni di sicurezza, solo dopo il rogito notarile di compravendita. L'intero edificio sarà Ristrutturato come da progetto approvato dalle competenti Autorità Comunali o Enti. La società venditrice si riserva di apportare modifiche al progetto, alle tecnologie costruttive e impiantistiche, anche in riferimento alle parti comuni, a suo insindacabile giudizio, sentita la D.L., al fine di raggiungere i migliori risultati possibili, sia sotto l'aspetto estetico che funzionale, impegnandosi a mantenere equivalenza di valore e purché le varianti stesse non modifichino oltre il 2% la superficie dell'unità immobiliare venduta. Le parti comuni saranno comunque quelle che verranno indicate all'atto di compravendita. Potrà essere variato il numero delle unità immobiliari previste e dei posti auto esterni. Le forme, le dimensioni delle colonne di scarico e canne fumarie, con la relativa fodera, verranno stabilite dalla ditta venditrice e dalla D.L. in modo insindacabile e nessuna opposizione in merito.

La parte venditrice e la parte acquirente si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il capitolato sottoscritto (D.L. n°196 del 30.06.2003 ai sensi dell'art.13 del regolamento europeo 679/2016).

Redatto il 31.01.2025.

Rimini, li \_\_\_\_\_

La Proprietà

\_\_\_\_\_

La Parte Acquirente

\_\_\_\_\_