



Gaia srl
via Cavour n.118
40026 - Imola (Bo)
tel. 0542/95025
e-mail: ufficiotecnico@gaiaimmobiliariesrl.com

COMUNE DI IMOLA (BO)

CAPITOLATO DI PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO COMPOSTO DA N. 5 UNITA' ABITATIVE CON RELATIVE AUTORIMESSE SITO IN VIA PUNTA





Gaia srl
via Cavour n.118
40026 - Imola (Bo)
tel. 0542/95025
e-mail: ufficiotecnico@gaiaimmobiliariesrl.com

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO

Elementi strutturali e murature

- Scavo per fondazione.
- Cemento armato per fondazioni e strutture portanti dimensionate secondo i calcoli di progetto.
- Strato tagliamuro per muri a due teste.
- Muratura in elevazione per pareti interne ed esterne in mattoni, bimattoni e porotoni di laterizio spessore cm. 25/30
- Pareti in mattoni forati dello spessore di cm 8/12 per tramezzature interne.
- Solai misti in laterizio e c.a. con elementi a pannelli o travetti e pignatte.
- Intonaco interno del tipo “civile premiscelato”.
- La tinteggiatura all’interno dell’appartamento sarà a tempera bianca.

Isolamenti

Drenaggio dei muri contro terra al piano Sottostrada

- Trattamento delle pareti in Cemento Armato con due mani di Guaina MAPELASTIC FOUNDATION,
- Fondalina Bugnata a protezione
- Cunetta in cemento con tubo drenante in cocco a raccolta delle acque Piovane in apposito pozzetto di raccolta.
- Pietrisco spessore 40/70 Arenario non gelivo Certificato CE
- Applicazione di Tessuto non tessuto ad intasamento del pietrisco

Isolamento delle terrazze coperte e scoperte e del tetto di copertura

- Terrazze coperte: Applicazione di due mani di Guaina liquida e “Nanoflex”
- Terrazze scoperte: Applicazione di Schlüter-DITRA 25 guaina in polietilene.

Isolamento delle pareti esterne

Capotto esterno: POLISTIRENE BLACK 31 IN GRAFITE con le caratteristiche a norma di Legge .



Gaia srl
via Cavour n.118
40026 - Imola (Bo)
tel. 0542/95025

e-mail: ufficiotecnico@gaiaimmobiliariesrl.com

Isolamento delle pareti divisorie tra unità abitative

Pannello per l'Isolamento acustico ISOVER TOP SIL LANA DI ROCCIA spessore cm. 5 a densità 60 kg e doppia parete in laterizio.

Copertura del fabbricato e lattonerie

Copertura solaio in Bausta 25+5

- Solaio di copertura in latero cemento intonacato
- Isolamento termico come da progetto L. 10

Camini e Pluviali

- Camini e converse per camini in lamiera preverniciata
- Pluviali di scarico verticali in lamiera preverniciata spessore 6/10 di diametro cm 8/10 adattati alle dimensioni della falda.

Accessi agli spazi condominiali

- Cancelli pedonale in ferro zincato con apertura elettrificata.
- Cancelli carrabile in ferro zincato a due ante con apertura elettrificata.
- Scala interna al fabbricato dal piano sottostrada al piano secondo realizzata in c.a. rivestita in marmo o pietre similari, montata a filo o con sporgenza di 3 cm e corrimano in ferro verniciato.
- Ascensore collocato nel vano scale dal piano sottostrada al piano secondo dimensionato secondo le normative CE

Pavimentazioni esterne

- L'area cortiliva scoperta carrabile sarà realizzata con masselli autobloccanti effetto pietra a più formati posato su fondo di stabilizzato.
- I corselli pedonali esterni al fabbricato, i terrazzi e i balconi saranno realizzati in gres per esterno o in autobloccante.



Gaia srl
via Cavour n.118
40026 - Imola (Bo)
tel. 0542/95025
e-mail: ufficiotecnico@gaiaimmobiliariesrl.com

Pavimentazioni interne

- **Pavimenti interni appartamento** in gres porcellanato di 1^a scelta modelli:

Creek/Replace 60x60 cm rettificato

Creek/Replace 30x60cm rettificato

Xila 20,2x80,2 Gres effetto legno non rettificato

Oak 20x90 Gres effetto legno non rettificato

o prodotti simili a seconda della disponibilità del mercato

Per i formati 60x60, 20x90 e per dimensioni maggiori è prevista un extra posa

- **Pavimenti garage e cantine:**

gres puntinato dim. 30x30 cm colore Cefalù o Pompei sp.7,2mm o simili a seconda della disponibilità del mercato a scelta della D.L.

- **Rivestimento cucina/Angolo cottura** (fascia di rivestimento di H 80 cm partendo da 80 cm da terra per la sola zona attrezzata max sviluppo ml 6,00)
- **Rivestimento bagni** (Altezza di 2,00 metri da terra)

con ceramica di 1^a scelta modelli:

Soho/Crossover wall 20x50 cm finitura opaca

Fiji 25x75cm fondo lucido

Naif 25x75cm rivestimento fondo opaco

Vernissage 25x60 cm Fondo Opaco

o prodotti simili a seconda della disponibilità del mercato

Per i formati 25x75 e per dimensioni maggiori è prevista un extra posa

N.B. Qualora l'acquirente non volesse il rivestimento ceramico, quest'ultimo non sarà scontato dall'impresa e verrà quantificato l'importo per eventuale trattamento a smalto.

- **Battiscopa** in legno decorato bianco liscio H 7cm all'interno dell'appartamento.
- **Per la zona lavanderia**, è previsto il rivestimento a scelta della D.L. solo in corrispondenza della lavatrice

Le specifiche degli articoli andranno verificati con la disponibilità del mercato nel momento dell'appuntamento presso il fornitore di riferimento Ciicai Imola.



Gaia srl
via Cavour n.118
40026 - Imola (Bo)
tel. 0542/95025
e-mail: ufficiotecnico@gaiaimmobiliariesrl.com

Infissi e Serramenti

- Finestre e portefinestre in PVC ad alto isolamento termico, bianco in massa, con Anta-ribalta di serie + microventilazione. Maniglia alluminio argento; ferramenta di sostegno con più punti antieffrazione. Predisposizione zanzariera ad incasso.
- Controtelai Monoblocco con cassonetto a scomparsa per alloggiamento avvolgibili
- Avvolgibili in alluminio coibentato mod. AS55 o similare, completo di motoriduttore meccanico a 2 finecorsa, uno per la salita e uno per la discesa dell'avvolgibile, nel colore bianco o similari.
- Porte interne con struttura portante in abete, cerniere di sostegno con Anuba; chiave a cifratura unica, telaio in multistrato decorato bianco liscio. Maniglia in alluminio argento.
- Portone Blindato per esterno Modello ENTRY cl 3 termoacustico con cerniere a vista. Telaio con 3 colori standard: bianco gesso, marrone nero; grigio scuro. Serratura con cilindro europeo. Pannello esterno: in alluminio mod. ME05 colori a scelta della D.L. Pannello interno decorato bianco liscio.
- Portone autorimessa basculante della ditta BALLAN SPA modello BASC ZINK verniciato finitura Ral 7040 con predisposizione della motorizzazione per l'apertura/chiusura, guarnizione inferiore in gomma, maniglia in alluminio finitura cromo satinata, è prevista la predisposizione della motorizzazione dello stesso.
- Bancali finestre e soglie portefinestre in granito o pietre similari.

Impianto Elettrico

- Marca e modello placche e tasti: Vimar Plana o similari. Interruttori e placche colore bianco lucido o opaco.
- Impianto realizzato in conformità alle normative vigenti e certificato, in ottemperanza alla norma CEI 64-8 con rispetto delle indicazioni in variante V3 del 01 settembre 2011, eseguito



Gaia srl
via Cavour n.118
40026 - Imola (Bo)
tel. 0542/95025

e-mail: ufficiotecnico@gaiaimmobiliariesrl.com

sottotraccia mediante tubo flessibile in pvc tipo pesante e cavi con sezione adeguata ai carichi.

- Installazione citofono per ogni appartamento.
- Impianto di messa a terra completo di dispersori e corda di rame.
- Impianto di alimentazione dei singoli appartamenti per la distribuzione delle varie linee, dimensionato per una fornitura Enel da 3,5 KW suddiviso in linee, completo di differenziali, interruttori magnetotermici e sezionatori.

Dettagli e caratteristiche impianto elettrico con le dotazioni previste in allegato al capitolato.

N.B. Per quanto riguarda l'impianto TV viene fornito con predisposizione dell'impianto satellitare in tutti i punti tv indicati nel capitolato senza il cablaggio e la parabola.

Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda

Dettagli e caratteristiche impianto termico e sanitario:

→ Impianto idrico-termico eseguito a norma di Legge in acquaterm elettrosaldato e coibentato.

→ **SANITARI A TERRA FILO MURO O SOSPESI MARCA IDEAL STANDARD:**

VASO I LIFE B RIMLS+4,5/3LT BN

SEDILE I LIFE AVV. SOFT CLOSE BN

BIDET I LIFE FISS A SCOMP. BN

o prodotti similari a seconda della disponibilità del mercato

→ **PIATTO DOCCIA**

In ceramica H 4,5 cm con antiscivolo colore bianco in porcellana colore bianco 90x70cm, 80x80cm, 100x70cm, 100x80cm

→ **RUBINETTERIA:**

BM KRIS MISC LAVABO MF C/SCAR.11/4CR

BM KRIS MISC BIDET MF C/SCAR.11/4CR

BM KRIS MISC INCASSO DOCCIA CR

BM VENICE PRESTIGE Asta Doccia 4 getti compl.

o prodotti similari a seconda della disponibilità del mercato

→ **LAVABO SOSPESO:**

MONO' 74cm bianco

TM SIFONE ott. Arredo lavabo eko 1



Gaia srl
via Cavour n.118
40026 - Imola (Bo)
tel. 0542/95025

e-mail: ufficiotecnico@gaiaimmobiliariesrl.com

→ **SCALDASALVIETTE ELETTRICO**

→ **LOCALE LAVANDERIA:** Un attacco acqua fredda per lavello e uno per lavatrice, rivestimento fino a ml. 2,00 sul lato del lavello.

→ **LOCALE GARAGE:** attacco acqua fredda.

Riscaldamento “conforme al progetto L. 10”

- Impianto radiante a pavimento il principio si basa sulla circolazione di acqua calda a bassa temperatura (in genere tra i 30 e i 35 °C) in un circuito chiuso, che si sviluppa coprendo una superficie radiante molto elevata. Sfruttando il principio dell'irraggiamento, il calore generato dall'acqua che passa nella serpentina sotto il pavimento viene trasmesso via via verso l'alto, fino a irradiare l'ambiente della stanza in maniera costante e uniforme, con gestione della temperatura tramite termostati ambiente.

Gli appartamenti sono previsti di n.2 termostati ambiente e n.1 termostato in bagno alloggiato sul termo elettrico.

Il riscaldamento è previsto solo nei piani abitabili.

Produzione di energia Termica:

- Pompa di calore Aria/Acqua Inverter splittata a refrigerante R32, per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria composta da Unità esterna di Classe Energetica A+++ secondo EU 811/2013, alimentazione monofase e Unità Interna Classe Energetica A+++ secondo EU 811/2013, con Accumulo di acqua tecnica ad elevato isolamento, capacità 150 litri, per la produzione istantanea di acqua calda sanitaria.

Impianto fotovoltaico

- Fornitura di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica di 1/1,2 Kw monofase con controllo remoto e monitoraggio via App incluso; Compreso di sistema INVERTER SMA SB 1.5-1 VL 40 - O SIMILARE

Produzione di climatizzazione estiva:

- Predisposizione di impianto di climatizzazione estiva tramite Fan-coil a parete; due predisposizioni di split per ogni unità abitativa funzionanti con la pompa di calore



Gaia srl
via Cavour n.118
40026 - Imola (Bo)
tel. 0542/95025

e-mail: ufficiotecnico@gaiaimmobiliariesrl.com

geotermica abbinata al modulo di raffrescamento HPAC funzionanti con la pompa di calore Aria/Acqua inverter.

Produzione di Acqua Calda Sanitaria:

- Produzione di Acqua Calda sanitaria tramite la Pompa di calore Aria/Acqua Inverter splittata per la produzione di energia termica con l'accumulo da 150 litri per la produzione istantanea.
- E' prevista la sola predisposizione di impianto addolcitore per l'abbattimento del calcare

Note particolari

Gli appartamenti che godranno di porzione di cortile in proprietà esclusiva saranno delimitati da:

- Recinzione in muratura con sovrastante ringhiera in ferro zincato e/o verniciata a caldo o recinzione metallica a discrezione della D.L.
- Cancelli pedonali in ferro zincato e/o verniciata a caldo
- La porzione di terreno destinata a giardino verrà idoneamente spianata; per quanto riguarda la scelta delle alberature è fatto d'obbligo per la parte promittente l'acquisto osservare le condizioni dettate dal Regolamento del Comune di Imola (BO), se dettate.
- Nelle unità abitative del piano terra con giardino ci sarà un attacco acqua cadauno unità all'interno di un pozzetto.
- L'illuminazione esterna delle unità è definita nell'allegato impianto elettrico

L'appartamento del piano attico sarà dotato di un attacco acqua in parete, da collocarsi in un terrazzo a scelta.

N.B. Solo le parti condominiali saranno dotate di punto luce, la tipologia sarà scelta della D.L.

N.B. Segnaliamo che l'instabilità del mercato e della fornitura delle materie prime e la difficoltà nel reperimento delle stesse potrebbero causare aumenti; pertanto, i preventivi rilasciati in merito alle varianti che eventualmente saranno richieste saranno rivalutate al momento dell'ordine presso i nostri fornitori.