



## CAPITOLATO ELENCO DELLE OPERE

### ART. 1 - LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE COMPLETA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia hanno riguardato l'intero fabbricato sito in San Marcellino Via Beethoven .

Il condominio ha beneficiato di un intervento di ristrutturazione completo, mirato a valorizzare gli appartamenti e le parti comuni, garantendo sicurezza, comfort e un elevato standard estetico. Gli interventi hanno riguardato l'intero edificio, dalla struttura portante alle finiture interne, con particolare attenzione alla qualità dei materiali e alla funzionalità degli spazi.

Le murature sono state consolidate e ripristinate, i solai e le parti strutturali sono stati consolidati e verificati ,i tramezzi interni sono stati rinnovati, creando ambienti fluidi e moderni, con una distribuzione ottimale degli spazi interni.

Il tetto a terrazzo è stato completamente ristrutturato e impermeabilizzato con sistemi moderni, garantendo protezione duratura dagli agenti atmosferici e una migliore efficienza energetica. Le superfici esterne sono state rifinite con materiali resistenti e duraturi, assicurando comfort e sicurezza per gli spazi superiori eventualmente accessibili. Gli impianti tecnologici sono stati completamente aggiornati: l'impianto elettrico è stato adeguato alle normative vigenti, i sistemi idrico-sanitari rinnovati con tubazioni moderne, rubinetterie e sanitari di qualità, e gli appartamenti sono stati predisposti per l'installazione di sistemi di climatizzazione.

Gli infissi esterni sono stati sostituiti con modelli a taglio termico e vetrocamera, garantendo isolamento termico e acustico, mentre le porte interne sono state realizzate in legno di qualità, con finiture curate e moderne. I pavimenti, uniformemente rifiniti in gres porcellanato o legno laminato, e i rivestimenti di bagni e cucine conferiscono agli ambienti un aspetto elegante e contemporaneo, completati da tinteggiature neutre che esaltano la luminosità naturale degli spazi.

Le parti comuni hanno ricevuto particolare attenzione: l'ingresso e le scale sono state rinnovate con pavimentazioni di pregio, ringhiere restaurate o sostituite, e un'illuminazione moderna assicura accoglienza e sicurezza. Gli spazi esterni, sono stati curati con interventi di sistemazione del giardino o cortile, migliorando la fruibilità e la qualità complessiva dell'edificio.

Tutte le opere sono state eseguite da ditte qualificate e certificate, con materiali garantiti e impianti conformi alle normative di legge, assicurando all'acquirente un condominio moderno, sicuro e pronto per l'uso immediato.

## ART. 2 – MURATURE DI TAMPONAMENTO

I muri divisorii sono realizzati con laterizi forati delle dimensioni di cm. 8x14x28, poste con malte cementizia. In alcuni tratti dei bagni e delle cucine il muro divisorio potrà essere realizzato di spessore maggiore di quello previsto e potranno essere realizzate cassette per l'alloggio delle tubazioni degli scarichi o delle esalazioni, a giudizio insindacabile della D.L

## ART. 3 – TERRAZZI E BALCONI

I terrazzi e i balconi sono realizzati in conformità al disegno architettonico del fabbricato; è stato realizzato un trattamento di impermeabilizzazione sul solaio di calpestio del terrazzo e dei balconi con la realizzazione di un massetto delle pendenze e doppio strato dimapelastic.

## ART. 4 - INTONACI

Tutti gli intonaci all'interno degli appartamenti saranno completi di arricciatura, rinzaffo, stabilizzazione e velo e verranno realizzati con malta del tipo premiscelato a base di cemento. Le pareti che verranno rivestite saranno intonacate senza velo, le pareti in c.a. potranno così come meglio indicato dagli elaborati esecutivi, essere lasciate a vista.

## ART. 5 - RIVESTIMENTI

I rivestimenti per i servizi e la cucina dell'appartamento saranno realizzati con mattonelle di ceramica, forma e dimensioni minime 20x20;

Detti rivestimenti verranno posti in opera nel modo seguente:

- a) i cucinotti saranno rivestiti fino ad un'altezza di ml. 1,60 (ultima mattonella intera) sulle pareti interne almeno due continue interessate dai servizi;
- b) i bagni principali e quelli di servizio saranno rivestiti su tutte le pareti fino ad una altezza di ml. 1,80 (ultima mattonella intera). La scelta dei rivestimenti potrà essere effettuata su materiali di gres porcellanato.

## ART. 6 - PAVIMENTI

I pavimenti dell'abitazione verranno realizzati con piastrelle di ceramica gres, formato 60x60 cm. o 60x120 cm., a scelta dell'acquirente, ma unico per tutti i vani d'abitazione ad eccezione dei servizi; le mattonelle verranno allettate con malta cementizia, su letto di posa costituito da sabbia fine e cemento livellato e costipato umido, con orditura ortogonale rispetto alle pareti principali.

La scelta dei pavimenti potrà essere effettuata su materiali di gres porcellanato.

Tutti i pavimenti verranno forniti con zoccolino battiscopa in legno. Le terrazze e logge verranno pavimentate con gres da esterni a scelta della D.L.

#### ART. 6 – RIVESTIMENTI SCALE

I pavimenti delle scale e dei pianerottoli interni ed esterni agli edifici sono eseguiti tramite la posa in opera di pedate e alzate in lastre di marmo.

#### ART. 7 – FINESTRE E PORTE-FINESTRE -

Finestra e finestre di PVC o alluminio. I montanti ed i traversi delle ante e del telaio saranno a 7 camere per il PVC e a taglio termico nel caso dell'alluminio. La chiusura centrale (serratura) sarà del tipo a nastro zinco passivata, con nottolini regolabili con un semplice movimento ad anta aperta.

Le cerniere saranno del tipo anuba zinco passivato e saranno tre ogni lato.

Il telaio fisso delle finestra avrà nella parte inferiore il gocciolatoio in PVC - alluminio e la portafinestra solo alluminio per facilitare il deflusso dell'eventuale infiltrazione di acqua piovana e per avere un perfetto accostamento della guarnizione nella parte inferiore.

Nel perimetro dell'anta mobile sarà alloggiata la guarnizione di tenuta per rendere la finestra a tenuta termica. Nella parte interna verrà ricavato l'alloggiamento per il vetro termico con cornice regolabile con la possibilità di montare vari spessori di vetro.

I vetri saranno del tipo termico e completati in PVC o in alluminio.

Le porte esterne saranno del tipo al piano terra napoleone con doghe larghe zincato e verniciatura più telai in ferro zincato completo di trasporto e montaggio, mentre al piano primo e secondo ci saranno tapparelle in alluminio coibentati.

#### ART. 8 - PORTE INTERNE

Saranno del tipo tamburato a telaio fisso e controtelaio in legno, saranno ad un'unica partita. La bussola mobile tamburata a nido d'ape, dello spessore di cm. 4,5 minimo, sarà rifinita con finitura a scelta tra quelli presenti nella campionatura. Gli attacchi fra cassonetto, controtelaio, e muratura saranno coperti da riquadrature della larghezza minima di cm. 6,5. Le cerniere che saranno tre per anta e del tipo "Anuba", le serrature, le chiavi, saranno in acciaio, mentre le maniglie e le bocchette in acciaio satinato o altri tipo di gradimento della D.L., equivalenti allo stesso prezzo.

#### ART. 9 – PORTONCINI D'INGRESSO

Il portoncino di ingresso all'appartamento sarà realizzato ad un'anta con dimensioni 90 x 2.20m struttura in ferro blindata, serratura di sicurezza interna incasso a triplice chiusura, telaio in ferro, pomello e maniglia, e quant'altro occorra per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.

#### ART. 10 - VETRI

I vetri saranno del tipo vetrocamera 6/7-18-4 mm. spess. complessivo mm. 29 intercapedine di argon .

## ART. 11 – SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie di tutti i finestroni delle abitazione saranno in marmo bianco di spessore 25 mm complete di battuta o di regolino occorrente al tipo di infisso.

Tutte le soglie del palazzo saranno in marmo di spessore 25 mm levigati e lucidati in tutte le parti a vista.

## ART. 12 - OPERE DI TINTEGGIATURA E VERNICIATURA

La tinteggiatura interna degli alloggi (pareti e soffitti) sarà del tipo a lavabile traspirante a tre mani a coprire.

Tutte le opere in ferro naturale (ringhiere, sportelli, contatori acqua, ecc...), saranno verniciate e trattate con mani, minimo due, di antiruggine.

## ART. 13 – SOVRAPPREZZI E RIMBORSI

L'impresa dovrà sottoporre all'acquirente un'adeguata scelta di colori e dimensioni di pavimenti.

Nel caso di posa in opera di materiale differente sarà considerato un sovrapprezzo per la formazione del massetto di sottofondo. L'impresa sceglierà una serie di prodotti da tenere esposta presso il locale predisposto in cantiere, nell'ambito del quale l'acquirente potrà scegliere i rispettivi materiali.

## ART. 14 – IMPIANTO ELETTRICO

### Caratteristiche generali

L'impianto elettrico sarà realizzato nel pieno rispetto delle vigenti normative. Tutto l'impianto elettrico sarà pertanto realizzato secondo quanto disposto dalle norme C.E.I., con particolare riferimento per quanto riguarda la qualità dei materiali da impiegare, le sezioni minime ammesse per i conduttori, la rete di protezione, messa a terra, la sfilabilità dell'impianto. L'impianto sarà pertanto completamente sfilabile, realizzato sottotraccia con tubo flessibile corrugato di adeguato diametro, con scatole di derivazione in numero adeguato, in ogni caso il tutto eseguito nel rispetto di quanto previsto dal progetto dell'impianto specifico per ogni alloggio.

Saranno realizzate anche le canalizzazioni per l'impianto telefonico e T.V., quest'ultima completa di cavo fino alla copertura, ma esclusa l'antenna.

Gli apparecchi elettrici saranno della serie LIVING LIGHT o similari della stessa qualità, componibili in piastra in materiale isolante, spine di sicurezza.

L'impianto di messa a terra sarà realizzato con numero adeguato di dispersori in acciaio zincato o ramato e servirà tutte le prese luce e calore degli appartamenti nonché le parti metalliche delle apparecchiature. Secondo quanto disposto dalle norme CEI, il conduttore di terra sarà sempre di colore giallo-verde.

I punti luce di cui al punto successivo saranno interrotti o commutati a seconda di quanto previsto dalle esigenze interne dell'alloggio.

### IMPIANTO SINGOLA STANZA

#### Cucina:

n. 2 punti luce semplice interruzione;

n. 1 presa da 10A;

n. 3 presa da 15A;

n. 2 presa TV;

- ingresso, corridoio, ripostiglio;

n. 1 punto luce deviato;

n. presa da 15A per ciascun vano;

#### - Bagni:

n. 1 punto luce;

n. 2 presa 15A;

n. 1 chiamata suoneria;  
- Camere:  
n. 1 punto luce deviato;  
n. 2 prese da 10A;  
n. 1 prese da 15A;  
n. 1 presa TV;  
- Soggiorno:  
n. 1 punto luce a semplice interruzione;  
n. 4 presa da 10A;  
n. 1 presa da 15A.  
n. 2 presa TV;  
n. 1 cornetta citofonica;  
-pianerottolo  
n. 1 presa da 10A;  
n. 1 punto luce deviato

Video Citofono

MATERIALI: tutti i materiali impiegati nella costruzione dell'impianto elettrico saranno di prima scelta ed omologati a norme C.E.I. Per quanto riguarda il tipo di apparecchiature da installare (prese, interruttori, deviatori ecc....) saranno tipo LIVING Light.

Da Sommare: 60€ a punto Extra

#### ART. 15 - IMPIANTI DI RISCALDAMENTO ED ACQUA CALDA SANITARIA

L'appartamento sarà provvisto di impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria N° 1 Caldaia a Gas a Condensazione con relativi radiatori adeguatamente proporzionati.  
Inoltre saranno predisposti N° 4 Punti Split per installazione MultiSplit (esclusi Split eMacchine Esterne)

#### ART. 16 – IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto idricosanitario verrà realizzato con tubazioni in multistrato e sarà composto dai seguenti pezzi di seguito riportati.

##### a) Cucina

n. 1 attacco lavastoviglie, gruppo lavello (C+F)  
n. 1 attacco gas;

##### b) Bagno 1 e 2

n. 1 doccia a pavimento  
n. 1 mobile lavabo ;  
n. 1 W.C. in porcellana bianca completo di seggetta in P.V.C.  
n. 1 bidet in porcellana bianca;  
Tutti i pezzi saranno corredati di rubinetteria in acciaio cromato ;

##### c) Lavanderia

n. 1 lavatrice  
n. 1 lavabo ;

Da Sommare: 150€ a punto Extra

NB Gli allacci sono a carico del cliente .

**Firma per accettazione dell'intero Capitolato**