



Via Roma  
Montesilvano (PE)

CAPITOLATO DESCRITTIVO



## GENERALITÀ

I materiali utilizzati, siano essi manufatti cementizi, isolamenti termici e/o acustici, elementi tecnologici e materiali di finitura interni agli alloggi (pavimenti, rivestimenti, sanitari e rubinetterie, porte, portoncini di sicurezza, serramenti e maniglie, interruttori, prese, placche e derivati), saranno tutti rispondenti alle normative previste per gli edifici in classe energetica A.

Le finiture interne saranno visionabili presso l'ufficio vendite in cantiere o presso i fornitori scelti dall'impresa esecutrice.

## FONDAZIONI E STRUTTURE PORTANTI

Le fondazioni sono state calcolate secondo la portanza del terreno e realizzate in calcestruzzo armato.

Le strutture portanti sono verificate secondo le normative di legge vigenti al momento della loro realizzazione, e così costituite:

- Al piano interrato con travi e pilastri in calcestruzzo armato;
- Ai piani abitabili con pilastri, travi e/o setti in calcestruzzo armato.

## STRUTTURA E OPERE MURARIE

### ➤ Struttura:

La struttura portante dell'edificio è realizzata con pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai in latero cemento.

### ➤ Murature di box e cantine:

I tavolati interni dei piani interrati (divisori, cantine, box, etc.), saranno eseguiti in blocchi di conglomerato cementizio con finitura faccia a vista, con giunti stilati e tinteggiati con tinta idrorepellente bianca.

### ➤ Pareti perimetrali:

Le pareti perimetrali sono realizzate in blocchi in cemento cellulare dello spessore di cm 40 che garantiscono i requisiti termo/acustici previsti per l'ottenimento delle certificazioni degli edifici in classe A.

### ➤ Pareti divisorie tra gli appartamenti:

Saranno di tipo composito, con pacchetto isolante termoacustico di spessore adeguato e finitura con malta rasante.

### ➤ Pareti interne agli appartamenti:

Le pareti divisorie dei locali interni a ciascun appartamento saranno eseguite con pannelli monolitici o in cartongesso doppia lastra su entrambe le facciate, coibentate



acusticamente ove necessario, di spessore variabile in funzione delle esigenze impiantistiche e finitura con malta rasante o lastra di cartongesso in aderenza.

## COPERTURA

La copertura del fabbricato è piana e coibentata con materiale idoneo e di adeguato spessore.

## FACCIATA

Le facciate sono rasate con malta fine e completate con rivestimento in gres ceramico o tinteggiatura traspirante ai silicati o silossanica, con colore a scelta della D.L.

Le soglie, i davanzali e i contorni a contenimento delle pavimentazioni dei balconi saranno realizzati in travertino o altro materiale a scelta della D.L.

## SERRAMENTI ESTERNI

Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono costituiti da telaio in alluminio e rivestiti internamente il legno, completi di vetro camera basso emissivi/selettivi.

## SERRAMENTI INTERNI

### ➤ Porte interne agli alloggi:

Le porte interne a battente saranno di tipo tamburato in legno, di colore chiaro, impiallacciate, complete di maniglie e accessori in alluminio e coprifili in tinta con la porta.

Ove previste le porte a scomparsa, di tipo scorrevole, le stesse saranno alloggiare in idonei controtelai inseriti nelle murature. Le finiture delle porte scorrevoli saranno analoghe a quelle delle porte a battente ad eccezione della ferramenta che sarà di tipo incassato nella porta con chiusura a nottolino.

### ➤ Portoncino ingresso alloggi:

Le porte di accesso agli appartamenti saranno munite di portoncino di sicurezza a più punti di bloccaggio, con struttura dell'anta rinforzata; coibentazione interna con materia- l'isolante di protezione ignifuga e acustica; doppio sistema di chiusura costituito da una serratura principale, con una chiave padronale, che comanda l'intero meccanismo per ottenere il blocco totale della porta e una chiave di servizio. Il rivestimento del pannello in- terno avrà la stessa tipologia delle porte interne all'alloggio; ferramenta in acciaio cromo satinato. Il portoncino d'ingresso sarà dotato di serratura di sicurezza europea e di spioncino panoramico per visione esterna.

### ➤ Porte locali cantina:

Le porte di tutte le cantine saranno in lamiera di acciaio tipo "multiuso", complete di



serratura.

➤ Serrande basculanti box:

Tutte le basculanti saranno realizzate in acciaio zincato, stampato, rinforzato; saranno grigliate ove richiesto dalle normative e dotate di serratura tipo YALE.

➤ Porte parti comuni:

I portoncini d'ingresso agli atrii delle scale saranno in alluminio con vetrate di tipo stratificato di sicurezza. La porta sarà dotata di dispositivo di chiusura automatica e di serratura a comando elettrico. Le porte di accesso alla zona cantine e le porte dei locali tecnici saranno del tipo multiuso, complete di maniglia e di serratura. Le porte di accesso ai vani scale, dalle autorimesse, saranno del tipo tagliafuoco, come prescritto dalle normative vigenti sulla Prevenzione Incendi.

### BALAUSTRE BALCONI:

Le balaustre sono realizzate in muratura, esternamente rivestita con le piastrelle di facciata, o in montanti di acciaio e parapetto in vetro stratificato di sicurezza opacizzato color chiaro.

### ISOLAMENTI TERMO-ACUSTICI

➤ Isolamento termico:

Ove previsto, tutte le parti dell'edificio sono isolate "termicamente" in conformità con le prescrizioni di legge al fine di contenere i consumi energetici.

➤ Isolamento acustico:

Ove previsto, tutte le parti dell'edificio sono isolate "acusticamente" in conformità con le prescrizioni di legge.

### FINITURE

➤ Pavimenti e rivestimenti:

I pavimenti di tutti i locali dei piani abitabili saranno realizzati in ceramica monocottura e/o gres porcellanato di primaria marca, nei vari formati e nei colori e tonalità da scegliere su ampia campionatura. La posa dei suddetti pavimenti sarà diritta a giunto unito mediante incollaggio.

In tutti i locali degli alloggi, fatta eccezione per le pareti rivestite con piastrelle, verrà posato uno zoccolino in legno. I pavimenti dei balconi e delle terrazze sono pavimentati con gres porcellanato antigelivo. Tutte le pavimentazioni al piano



seminterrato quali box, cantine, locali di servizio e corsie di manovra saranno realizzate in battuto di cemento lisciato trattato con finitura al quarzo (pavimento industriale).

I rivestimenti delle cucine e degli angoli cottura, dei bagni principali e di quelli secondari, dove previsti, saranno realizzati in ceramica monocottura di primaria marca con colori da scegliere su campionatura, in vari formati. Le altezze del rivestimento saranno di mt. 2.00 per i bagni e di mt. L.60 per le cucine e le pareti attrezzate degli angoli cottura.

Per il rivestimento della scala condominiale, il pavimento dei pianerottoli e i davanzali è stato utilizzato marmo.

## IMPIANTO IDROTERMO SANITARIO

L'impianto idraulico di ogni abitazione avrà un circuito di alimentazione di acqua potabile collegata al contatore condominiale. Sono previste schermature interne necessarie alla distribuzione di acqua calda e fredda nella cucina e nei bagni.

La dotazione igienico sanitario degli alloggi sarà così costituita:

- in cucina, realizzazione attacchi alimentazione acqua fredda e acqua calda e scarico;
- nel bagno padronale, vasca o doccia e n. 3 apparecchi sanitari;
- nel bagno di servizio, doccia e n. 3 apparecchi sanitari;

Ci sarà un rubinetto per l'irrigazione sui balconi.

Ciascun appartamento sarà dotato di contatore idrico dedicato per il calcolo dei consumi.

### ➤ Sanitari e rubinetterie

Nei bagni i sanitari saranno del tipo "sospeso" di primaria marca.

Le rubinetterie, di primaria marca, saranno in ottone cromato, con miscelatori meccanici monocomando.

## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

L'impianto di riscaldamento all'interno delle unità abitative sarà a pannelli radianti a bassa temperatura integrati a pavimento; il dimensionamento dello stesso sarà valutato in base alle vigenti normative di Legge.

Tutti gli ambienti saranno inoltre raffrescati attraverso impianto di condizionamento a pompa di calore, canalizzato e/o split.



## IMPIANTI ELETTRICI – SPECIALI E ILLUMINAZIONE

L'impianto elettrico sarà realizzato in rispetto delle normative vigenti. L'appartamento sarà dotato di disgiuntore di corrente con funzione di eliminazione dei campi magnetici nei cavi dell'impianto elettrico delle camere da letto. Le apparecchiature all'interno degli appartamenti (interruttori, deviatori, prese, placche, etc.) saranno della *BTicino Serie NOW* o di altra primaria marca a scelta della DL.

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 su pianerottolo con suoneria interna;
- ❖ N.1 Videocitofono
- ❖ N.1/2 punti luce a soffitto o parete in funzione delle dimensioni dei locali
- ❖ N.1 quadro elettrico con separazione dei circuiti luce, prese e prese cucina e controllo carichi
- ❖ N.1 presa bipasso

### ➤ Soggiorno

- ❖ N. 2 punti luce
- ❖ N. 8 prese bipasso
- ❖ N. 1 presa TV-SAT
- ❖ N. 1 presa tipo RJ11 per telefonia.

### ➤ Balconi

- ❖ N. 1/2 punto luce
- ❖ N. 1 presa stagna 16 A

### ➤ Cucina

- ❖ N. 1 punto luce a soffitto o parete
- ❖ N. 1 presa schuko con interruttore bipolare automatico per lavastoviglie
- ❖ N. 4 prese schuko per forno, microonde, frigorifero e piano cottura ad induzione
- ❖ N. 3 prese bipasso
- ❖ N. 1 uscita cavi elettrici per alimentazione cappa
- ❖ N. 1 punto luce di emergenza

### ➤ Bagno padronale

- ❖ N. 2 punti luce
- ❖ N. 1 presa bipasso



- ❖ N. 1 tirante consuoneria
- ❖ N. 1 presa schuko con interruttore bipolare

➤ Bagno di servizio

- ❖ N. 1 o 2 punti luce
- ❖ N. 1 presa schuko con interruttore bipolare automatico
- ❖ N. 1 presa 2P+T da 10A

➤ Camera matrimoniale

- ❖ N. 1 punto luce
- ❖ N. 1 prese bipasso
- ❖ N. 1 presa RJ11 per telefonia
- ❖ N. 1 presa TV-SAT

➤ Camera singola

- ❖ N. 1 punto luce
- ❖ N. 1 prese bipasso
- ❖ N. 1 presa telefonica
- ❖ N. 1 presa TV-SAT
- ❖ N. 1 presa tipo RJ11 per telefonia

➤ Impianto TV

Sarà realizzato un impianto TV terrestre centralizzato per la ricezione di programmi nazionali e principali privati integrato da un impianto centralizzato per la ricezione dei canali satellitari.

➤ Impianto antifurto

Predisposizione per impianto di antifurto di tipo volumetrico con rilevatori di movimento a parete così composto:

- N. 2 predisposizioni inseritori (uno all'ingresso e uno nel disimpegno notte);
- N. 1 predisposizione sirena esterna;
- N. 1 predisposizione centrale;
- N. 1 predisposizione sensore di rilevamento dove occorre;
- N. 1 predisposizione collegamento rete 220V;

➤ Illuminazione parti comuni

Nell'atrio d'ingresso sulle rampe scale e in corrispondenza di ogni sbarco ascensori saranno installati corpi illuminanti in numero adeguato per garantire un idoneo livello di lux. Nell'atrio, negli sbarchi ascensore/pianerottoli sono previsti in modalità fissa l'illuminazione notturna, saranno inoltre installati dei sensori di movimento, attivati dalla presenza delle persone, per l'accensione temporizzata dei rimanenti corpi



illuminanti. Su ogni piano sarà installata una presa di corrente per necessità d'uso. Saranno installate plafoniere stagne nei corridoi delle cantine, in tutti i vani comuni quali immondezzai, locali contatori, corselli di manovra autorimesse etc. la cui accensione sarà temporizzata e comandata da sensori di movimento.

## Pannelli fotovoltaici

Sarà prevista l'installazione di pannelli solari fotovoltaici a integrazione del consumo di corrente elettrica per l'illuminazione delle parti comuni, alimentazione componenti elettrici della centrale termica, idrico-sanitaria, antincendio, irrigazione, automatismo cancelli, impianti di sollevamento.

## IMPIANTO ASCENSORI

Gli ascensori saranno di primaria marca, del tipo a funzionamento oleodinamico o elettrico a fune con porte di colore a scelta della D.L. In ogni scala sarà montato un impianto ascensore che farà servizio dal piano interrato (autorimessa) all'ultimo piano; le cabine saranno dotate di porte automatiche e citofono collegato tramite una linea telefonica e/o GSM al centro di assistenza della ditta di manutenzione 24/24 h; le porte ai piani interrati saranno dotate di dispositivo a chiave/badge. Gli impianti, inoltre, saranno dotati di "ritorna al piano" automatico in caso di assenza di energia elettrica. Il tutto realizzato secondo le normative vigenti.

**N.B.** *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 o funzionale della D.L., con altri di pari valore e qualità.*

*Per accettazione.*

.....

.....

Montesilvano, lì .....

