

RESIDENZA

EOS

VIA FLAMINIA CONCA - RIMINI



CAPITOLATO SPECIALE OPERE EDILIZIE

PROPRIETA' : **PANDOLFINI S.r.l.**

IMPRESA COSTRUTTRICE : **PANDOLFINI S.r.l.**

PROGETTO : **STUDIO ROSA**

UFFICIO VENDITE

Federico Rosa
Semprini Davide

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DELLE OPERE

Descrizione di opere di costruzione e finitura relative all'edificazione di nuovo complesso Residenziale composto da n. 19 appartamenti ad uso residenziale in Classe energetica A+ denominato "RESIDENZA EOS" ubicato in Rimini in Via Flaminia Conca n.23.

A - STRUTTURA DELL'EDIFICIO

A.1 Fondazioni:

Sono del tipo a platea in calcestruzzo con armatura incrociata. Il loro dimensionamento è dato dalle risultanze dei calcoli statici eseguiti in funzione delle specifiche caratteristiche del terreno ed in relazione alla sua natura.

A.2 Strutture portanti:

La struttura portante dell'edificio è costituita da pilastri e setti in c.a. aventi le dimensioni e le armature metalliche risultanti dai calcoli di stabilità eseguiti nel rispetto delle normative vigenti per gli edifici in zona sismica e approvati dall'Autorità preposta.

A.3 Solai:

Gli orizzontamenti di piano sono realizzati con travi in calcestruzzo armato, mentre i solai sono in latero - cemento.

A.4 Murature perimetrali:

I tamponamenti perimetrali esterni ai piani abitabili, sono in laterizio alveolato di spessore 25 cm, finito internamente con controparete in cartongesso a doppia lastra con interposto isolante in lana minerale, ed esternamente rivestito in opera con isolamento termico, passante anche sulle strutture portanti, in polistirene espanso sinterizzato tipo: "TERMOCAPPOTTO" con spessore 12 cm rispondente ai requisiti dettati dal calcolo del termotecnico. La finitura sarà a lamato fine.

B - CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

B.1 Pareti divisorie:

Le pareti divisorie interne agli appartamenti verranno realizzate con struttura di profili metallici da 75 mm con sovrapposte lastre di cartongesso di cui una ad alta densità tipo "DIAMANT" della ditta Knauf con interposto isolamento acustico in lana di roccia onde evitare la trasmissione dei rumori tra ambienti e/o alloggi diversi.

La divisione fra le diverse unità immobiliari è costituita da doppia struttura metallica e sei lastre di cartongesso di cui due del tipo "DIAMANT" con interposto idoneo materassino fonoassorbente. Nel rispetto delle normative e regolamenti vigenti, le pareti divisorie potranno essere disposte come da richiesta dell'acquirente, il quale dovrà fornire il disegno esecutivo nei tempi utili al normale andamento del cantiere.

B.2 Intonaci e tinteggiature interne:

Le pareti esterne ed i soffitti verranno intonacati con specifico materiale premiscelato a base cemento con rasatura a finire.

La tinteggiatura di tutte le pareti interne dell'appartamento è a tinta lavabile di colore bianco.

B.3 Pavimenti e rivestimenti:

La scelta dei pavimenti e dei rivestimenti è a cura della parte acquirente, da effettuarsi sul campionario proposto dalla parte venditrice (predisposto su indicazione del progettista), da effettuarsi presso la mostra o il fornitore che verrà successivamente indicato.

I prezzi di seguito indicati, saranno quelli dei listini vigenti al momento della scelta.

La pavimentazione degli ambienti della zona notte e giorno (escluso i bagni) è in grès porcellanato fine smaltato di prima scelta, delle migliori marche nazionali o in listoni da mm. 90 lunghezza 1200 mm. di legno PREFINITO a due strati trattato con vernice U.V. Entrambe le finiture hanno un valore di listino, per la sola fornitura, fino ad **€ 100,00/mq.** (Euro cento/00 al mq). La parte acquirente ha la facoltà di differenziare o meno le due zone.

La posa delle pavimentazioni è di tipo ortogonale a correre fuga 2 mm con utilizzo di colla atossica.

I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e i pavimenti della cucina sono in ceramica di 1° scelta con prezzo di listino fino a € 100,00/mq (Euro cento/00 al mq.).

I rivestimenti dei bagni sono eseguiti per un'altezza minimo di cm. 200.

I pavimenti dei terrazzi e delle logge sono previsti in gres porcellanato ingelivo ed antisdrucchiolo comunque idoneo alla posa in esterno. Colore e formato sono a discrezione del progettista.

Il pavimento dell'autorimessa è in battuto di cemento tipo industriale, trattato con finitura cromatica superficiale al quarzo, con colore a discrezione del progettista mentre nei garages del piano terra è previsto un pavimento in mattonelle di gres nei formati 20x20.

B.4 Impermeabilizzazioni e coibentazioni:

L'impermeabilizzazione dei balconi e delle logge è eseguita con posa di guaine bituminose e prodotti sottopavimenti del tipo MAPELASTIC o similari.

Particolare attenzione è stata impiegata per curare l'aspetto comfort acustico all'interno delle unità immobiliare. A tal fine, relativamente alle fonti di rumore esterne all'edificio, vengono utilizzati sistemi costruttivi capaci di un efficace abbattimento acustico, quali i vetri camera di tipo accoppiato. Per i rumori provenienti da fonti interne quali il calpestio ed i rumori aerei, vengono utilizzati sistemi e prodotti specifici per insonorizzare i pavimenti dei piani abitativi e per le pareti di separazione fra diverse unità immobiliari con particolare riguardo a tutte quelle situazioni particolari che potrebbero causare propagazione di vibrazioni sonore.

B.5 Zoccolino battiscopa:

Tutti gli ambienti dell'appartamento, eccezion fatta per bagni e cucine, sono dotati di zoccolini battiscopa in legno con finitura simile a quella delle cornici delle porte (laccati bianchi o color legno).

B.6 Serramenti esterni:

Gli infissi esterni per finestre e porte-finestre sono in alluminio preverniciato a norma UNI 9983, con colore a scelta del progettista. Sono eseguiti con sistema a "taglio termico" e dotati di vetri-camera stratificati e di ogni accessorio idoneo al loro funzionamento. In particolare i serramenti, oltre all'apertura di norma, sono corredati del sistema anta-ribalta..

L'oscuramento degli ambienti è garantito dalle tapparelle avvolgibili in alluminio coibentate, di colore a scelta del progettista. Tutte le tapparelle sono dotate di motorizzazione elettrica con comandi salita-discesa per ogni singolo infisso o anche contemporaneamente da unico comando per tutto l'alloggio.

I cassonetti di contenimento delle tapparelle sono del tipo "a scomparsa" inglobati nella muratura perimetrale.

I parapetti dei balconi verranno realizzati in lastre di vetro trasparente in tonalità bronzo fissate al solaio del balcone tramite guida in alluminio incassata tipo " FARAONE" con sovrapposizione di pannelli schermanti realizzati in telaio di tubolare di alluminio o acciaio con interposta lamiera di alluminio microforata e verniciata con colorazione a scelta della D.L.

B.7 Serramenti interni:

Le porte sono in legno, tamburate, con pannelli laccati in colore bianco, lisci in varie essenze con tipologie di pari valore. Riferimento: mod. "Ravenna" ditta "CVP Vertaglia Porte Rimini".

La ferramenta è in acciaio satinato tipo mod. Stockholm della ditta Hoppe.

Il portoncino di ingresso dell'appartamento è di tipo blindato dimensione 90x210 con finitura interna uguale alla finitura delle porte, mentre quella esterna è con pannello laccato con soglia inferiore antispiffero, pomolo esterno infisso, maniglia interna, serratura di sicurezza del tipo europeo classe 3.

I portoni avranno un potere fono isolante complessivo $R_w \geq 40$ db così come richiesto dalla vigente normativa.

La serranda dei Garage interrati è in lamiera zincata verniciata di tipo basculante, dotata di serratura e di ogni accessorio funzionale. E' dotata di predisposizione all' apertura motorizzata . Le serrande dei garage al p. terra sono fornite con apertura motorizzata.

C – IMPIANTI

C.1 Impianto idrico-sanitario:

L'impianto idrico si compone di una rete di alimentazione dell'acqua per uso idropotabile che collega la rete pubblica ai singoli appartamenti e da rete di distribuzione di acqua calda e fredda alle diverse utenze dell'appartamento. All'ingresso di ogni locale bagno, le tubazioni di adduzione, sono sezionate con opportuni rubinetti da incasso per consentire l'intercettazione in caso di rotture e/o manutenzioni. Tutte le tubazioni, sia per l'acqua calda che fredda sono opportunamente coibentate e schermate per evitare dispersioni energetiche e formazioni di condense

I vasi sanitari e le rubinetterie dei bagni, sono come di seguito elencato:

Bagno principale e di servizio:

SANITARI:

Marca ALICE CERAMICA composta da:

Lavabo sospeso con sifone cromato serie SPY;

Vaso sospeso senza brida serie UNICA completo di sedile soft close a sgancio rapido e con cassetta di risciacquo ad incasso a doppio pulsante;

Bidet sospeso serie UNICA;

Piatto Doccia, nei formati come da planimetria, nel Bagno Grande Marca VANITA serie MASK;

Piatto Doccia nel Bagno di Servizio Marca VANITA serie MASK .



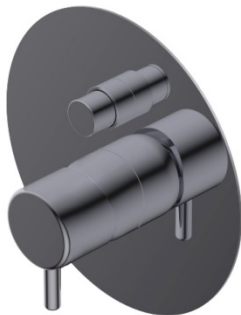
RUBINETTERIE (per tutti i Bagni):

Marca RITMONIO serie REVERSO o similari cromata o similari, composta da:

Miscelatore monocomando per lavabo;

Miscelatore monocomando per bidet;

Miscelatore monocomando per vasca/doccia;



Cucina :

È prevista la dotazione di attacchi per acqua calda e fredda, scarico per lavastoviglie

Garage :

E' dotato di attacco Acqua Fredda e relativo scarico come predisposizione per pilozzo, predisposizione attacco addolcitore e predisposizione attacco autoclave

C.2 Impianto di riscaldamento:

Ogni unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, alimentato da un Generatore di Calore a Pompa di Calore Autonomo ad inverter e boiler d'accumulo di capacità minima 250 lt.

Il sistema è integrato con un impianto fotovoltaico da 2KW per ogni unità immobiliare in grado di ottimizzare il funzionamento della pompa di calore elettrica alimentato con Energia Elettrica di Rete.

L'impianto si compone dei seguenti elementi:

Generatore di Calore a Pompa di Calore funzionante con Energia Elettrica completo di apparecchiature di sicurezza, regolazione e controllo come previsto dalle normative vigenti in materia.

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo a pannelli radianti a pavimento conforme alle norme europee EN 13163 e EN 13172.

La regolazione della temperatura avviene mediante termostati installati in ogni ambiente esclusi i bagni;

Termoarredo nei bagni della Ditta IRSAP mod. NOVO o similare

C.3 Impianto di raffrescamento:

Ogni unità immobiliare è dotata di predisposizione per impianto di raffrescamento, con posizionamento di incassi predisposti per accogliere unità idroniche a parete in ragione di uno per la zona giorno, e uno per ogni camera da letto.

Ogni unità immobiliare è dotata di impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC) indipendente a doppio flusso con recuperatore di calore.

L'impianto verrà dimensionato per garantire un ricambio d'aria di circa 0.5 volumi ora.

L'impianto di produzione di acqua calda sanitaria avrà priorità sull'impianto di raffrescamento.

C.4 Impianto elettrico:

L'impianto elettrico è eseguito sottotraccia nel completo rispetto di tutte le normative vigenti.

I frutti sono in tecnopolimero della ditta "B-TICINO" serie "LIVIGLIGHT", con colore delle placche in tecnopolimero a scelta della parte acquirente, fra quelle proposte a campionario.

Il posizionamento degli interruttori e prese di corrente è indicato negli elaborati di capitolato secondo indicazioni della D.L., verrà comunque poi confermato in sede esecutiva dall'acquirente.

Gli impianti previsti sono i seguenti:

impianto di illuminazione (escluso gli apparecchi illuminanti fatta eccezione per quelli dei balconi e box auto);

impianto di forza motrice;

impianto TV;

impianto TV satellitare;
impianto videocitofonico;
predisposizione per impianto telefonico;
predisposizione per impianto d'allarme;

La dotazione dell'appartamento tipo è la seguente:

<i>Ingresso</i>	-	<i>Soggiorno</i>	e	<i>pranzo</i>
- Quadro elettrico residenza		nr. 1		
- Punto luce incassato a soffitto/parete		nr. 4		
- Punto comando		nr. 7		
- Punto videocitofono interno		nr. 1		
- Punto presa 2x10/16A incassata		nr. 5		
- Punto suoneria		nr. 1		
- Punto presa T.V.		nr. 1		
- Punto presa TV-SAT		nr. 1		
- Punto presa telefono		nr. 1		
- Punto di alimentazione e collegamento unità interna impianto di condizionamento		nr. 1		
- Punto collegamento termostato ambiente		nr. 1		
- Torcia autonoma di emergenza estraibile		nr. 1		
 <i>Angolo cottura (eventuale)</i>				
- Punto alimentazione cappa		nr. 1		
- Punto presa 2x10/16A		nr. 4		
- Punto presa UNEL 10/16A con linea al Q.E.		nr. 2		
 <i>Cucina (eventuale)</i>				
- Punto luce incassato a soffitto		nr. 1		
- Punto comando		nr. 2		
- Punto alimentazione cappa		nr. 1		
- Punto presa 2x10/16A		nr. 4		
- Punto presa T.V.		nr. 1		

Bagno principale

- Punto luce incassato a soffitto/parete nr. 2
- Punto comando nr. 2
- Punto a comando a tirante nr. 1
- Punto presa 2x10/16A nr. 2
- Punto presa UNEL 10/16A con MT 16A nr. 1
- Punto alimentazione idromassaggio (eventuale) nr. 1

Bagno di servizio

- Punto luce incassato a soffitto nr. 1
- Punto luce incassato a parete nr. 1
- Punto comando incassato nr. 2
- Punto presa 10/16A nr. 2
- Punto alimentazione estrattore W.C.
(in caso di W.C. cieco) nr. 1
- Punto a comando a tirante nr. 1

Camera matrimoniale

- Punto luce incassato a soffitto nr. 1
- Punto comando nr. 5
- Punto presa 2x10/16A nr. 4
- Punto presa comandata 2x10/16A per testaleto nr. 2
- Punto presa T.V. nr. 1
- Punto presa telefono nr. 1
- Punto di alimentazione e collegamento
unità interna impianto di condizionamento nr. 1

Camera singola

- Punto luce incassato a soffitto nr. 1
- Punto comando nr. 3

- Punto presa 2x10/16A	nr. 2
- Punto presa comandata 2x10/16A per testaleto	nr. 1
- Punto presa T.V.	nr. 1
- Punto presa nr. telefono	1
- Punto di alimentazione e collegamento unità interna impianto di condizionamento	nr. 1

Balconi / Terrazzo

-Punto luce completo di plafoniera stagna di tipo decorativo a scelta della D.L.	nr. 1
-Punto presa 2x10/16A sul balcone della zona giorno con grado di protezione minimo IP44	nr. 1
-Punto alimentazione e collegamento unità esterna impianto di condizionamento	nr. 1

Disimpegno

-Punto luce incassato	nr. 1
-Punto comando	nr. 2/3
-Punto presa 2x10/16A	nr. 1
-Punto collegamento termostato ambiente	nr. 1

Garage

-Punto luce a soffitto con plafoniera stagna	nr. 1
-Punto comando stagno	nr. 1
-Punto presa 2x10/16A stagna	nr. 1
-Punto presa 2x10/16A per basculante	nr. 1

C.5 Impianti e forniture particolari:

L'unità immobiliare in oggetto, in aggiunta alle dotazioni già indicate nel presente Capitolato, è dotata di:

Predisposizione di Impianto antifurto e antiintrusione:

Trattasi di predisposizione di quanto necessario per dotare l'appartamento di tubazioni sottotraccia ed eventuali scatole idonee per la successiva realizzazione dell'impianto antifurto e antiintrusione a tutti i serramenti esterni e per due punti di rilevazione volumetrici.

L'unità immobiliare sarà consegnata completa di una cassaforte idonea all'incasso murario, la cui posizione sarà concordata con la parte acquirente.

Impianto Fotovoltaico:

Ogni Appartamento è dotato di Impianto Fotovoltaico con potenza di 2 Kilowatt.

Predisposizione di n. 2 Attacchi Acqua Fredda sul Terrazzo:

Saranno realizzati n. 2 Attacchi per Acqua Fredda sul Terrazzo nei punti indicati dall'acquirente

D - AMBIENTI PARTICOLARI

D.1 Giardini privati:

Le aree private destinate a verde sono finite con prato e piantumate con piante e siepi con essenze indicate dal progettista nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Ogni giardino viene consegnato con un punto acqua e con illuminazione tramite lampioncini a terra in ragione di uno ogni 50 mq.

E - CARATTERISTICHE DELLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO

E.1 Scala:

La pavimentazione della scala e dei corridoi condominiali è in pietra naturale a scelta del progettista. Il portone caposcala è inserito in parete di alluminio e vetro e verrà realizzato con anta ad apertura assistita con telaio in alluminio e vetro antisfondamento a disegno specifico del progettista.

E.2 Ascensore:

L'impianto ascensore è dimensionato secondo quanto le normative sull'abbattimento delle barriere architettoniche prescrivono, con partenza dal piano terra.

Particolare cura sarà posta per quanto riguarda la finitura interna della cabina e la silenziosità dell'impianto.

Le porte d'accesso saranno contornate con pietra naturale o con altro materiale a scelta del progettista.

E.3 Copertura:

La struttura della copertura piana è di tipo misto: travi primarie in calcestruzzo armato.

La copertura è coibentata nel rispetto della normativa per il risparmio energetico e protetta superiormente con guaina ardesiata sulla quale sono posati i pannelli fotovoltaici e le eventuali ventilanti degli impianti autonomi

I discendenti pluviali sono in lamiera di alluminio con sezione circolare.

E.4 Fognature:

Gli scarichi verticali ed orizzontali per acque bianche e nere all'interno del fabbricato sono in Geberit Silent di opportuno diametro.

Le fognature orizzontali interrate esterne, sono in PVC di tipo pesante con pozzetti di ispezione in numero e posizione come necessita.

E.5 Sistemazione delle aree scoperte:

I percorsi pedonali sono pavimentati con lastre in gres porcellanato idoneo alla posa in esterno con finitura tipo pietra naturale a scelta del progettista.

Le zone carrabili sono pavimentate con blocchetti di calcestruzzo autobloccante con cordoli di contenimento.

Le aree interne a verde, dedicate al parcheggio auto, sono pavimentate con sistema "prato pratico".

Le aree destinate a verde, nel rispetto della normativa comunale, sono finite a prato e piantumate con piante e siepi di essenze indicate dal progettista. Sono dotate di idoneo impianto di irrigazione gocciolante.

le aree scoperte sono dotate di impianto di illuminazione comandato da crepuscolare e timer.

Le recinzioni verso strada sono in ferro zincato e verniciato posato su muretto in calcestruzzo; le recinzioni laterali e le recinzioni sul retro saranno su pali di ferro con rete plastificata.

F - CONDIZIONI PARTICOLARI

F.1 Lavori in variante:

La parte acquirente ha la facoltà di apportare varianti all'alloggio promesso in vendita.

È fatto espresso divieto alla parte acquirente di fornire direttamente o indirettamente qualsiasi tipo di materiale e/o fornitura.

F.2 Rapporti tra il Venditore e l'Acquirente:

Qualsiasi rapporto fra la parte acquirente e la ditta venditrice, in particolare per quanto riguarda le varianti che vorranno essere apportate all'unità immobiliare in oggetto, dovranno avvenire esclusivamente per iscritto.

F.3 Modifiche al progetto:

La parte venditrice si riserva la facoltà di apportare modifiche al progetto degli edifici, anche in riferimento alle parti comuni come cortili, portici, scale, pianerottoli, ingresso, corridoi, locali tecnici ecc., purché le varianti stesse non si traducano in una sostanziale modifica della superficie dell'unità immobiliare oggetto di compravendita. Le parti comuni saranno comunque quelle che verranno indicate al momento del rogito.

Vengono riservate alla parte venditrice le variazioni strutturali, architettoniche e di pianta, le eventuali varianti per l'installazione di impianti tecnologici, nonché le decisioni sui particolari costruttivi e di rifinitura interni ed

esterni eventualmente sfuggiti nella compilazione del presente Capitolato, che a suo giudizio esclusivo si rendessero necessari durante la costruzione, al fine di ottenere un complesso stabile ed armonico e nel contempo rispondente alle esigenze di tutti i servizi e ciò pur se occorresse modificare anche riducendole, le parti comuni, le quali di conseguenza sono indicate in planimetria, solo in via di massima.

Potrà essere variato il numero delle unità immobiliari previste e delle autorimesse.

Le dimensioni, le forme e l'esatta ubicazione dei pilastri e travi in cemento armato, nonché delle colonne di scarico e ventilazione con relativo isolante acustico, verranno stabilite dall'Impresa e dal Direttore dei Lavori in modo insindacabile; nessuna opposizione in merito potrà essere esercitata dalla parte acquirente.

La Direzione dei Lavori ed il Progettista hanno la facoltà di cambiare alcuni tipi di forniture o materiali qualora lo ritengano opportuno, mantenendo comunque equivalenza di valore.

Tutti i lavori saranno eseguiti a regola d'arte. Letto, approvato e sottoscritto

Rimini li

.....