

# **R & C S.r.l.**

**Via San Luca, 9  
18100 IMPERIA - IM  
Cod. Fisc. - P.IVA - 01321380089**

**Cel: 348/3856235  
e-mail : [carlicarlo.im@gmail.com](mailto:carlicarlo.im@gmail.com)**

Scala D-E

## **1 Capitolato Lavori 2 Alloggi Cavalier Rosso**

3

4 DESCRITTIVO TECNICO

### **PREMESSA**

Il complesso immobiliare, progettato tenendo conto delle caratteristiche tipiche della zona al fine di creare una struttura elegante, munita altresì di garage e cantine seminterrati collegati con le unità abitative mediante vano scala, è già stato in parte realizzato (struttura, tamponatura, finiture esterne e parte dei vani scala). Di seguito vengono descritte le opere necessarie per il completamento delle unità immobiliari ancora da ultimare.

La vicinanza dal centro cittadino ne fa sicuro investimento nel tempo considerata la tipologia delle finiture di ottimo livello.

### **CARATTERISTICHE TECNICHE**

#### **1. Divisori interni**

Le pareti divisorie degli appartamenti saranno realizzate con tavolati di mattoni forati in costa da cm. 8x15x30. Le divisioni tra gli alloggi congiunti saranno in doppio tavolato di forati da cm. 8 con interposto isolamento termoacustico dello spessore idoneo da normativa.

#### **2. Massetti**

Tutti i locali di abitazione avranno un massetto dello spessore idoneo per la posa del pavimento, previa posa dell'isolamento acustico, dell'impianto radiante a pavimento e delle tubazioni degli altri impianti (quali elettrico e idrico-sanitario) nell'estradosso della soletta.

#### **3. Intonaci**

Negli interni si utilizzerà l'intonaco civile in malta di calce e cemento o premiscelata tipo Rofix o fassa e bortolo, compreso sottofondo e formazione degli spigoli, finitura adeguata in tutti i locali.1

#### 4. Pavimenti – Rivestimenti – Zoccolini

Tutti gli interni saranno pavimentati con piastrelle prima scelta di grandi formati (cm. 60x60), in ceramica monocottura o gres porcellanato di modello e colore a scelta tra i tipi proposti dall'Impresa; i battiscopa dei pavimenti saranno in ceramica della stessa tipologia in abbinamento alle pavimentazioni. I locali bagno saranno rivestiti in piastrelle ceramiche (20x40/60) di modello e colore a scelta della stessa tipologia in abbinamento alle pavimentazioni, per un'altezza max di mt. 2,00. Cucine mt 1.60 max.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti potranno anche essere scelti tra le opzioni di campionatura prevista per il fabbricato presso POLIS CERAMICHE.

PAVIMENTO	FORMATO	EFFETTO	
MIA	45x45 30x60 60x60 60x60 RETT	Cemento pag.16	Factory
INTERIOR	30x60 45x45	Cemento pag.440	Catalogo
STILE URBANO	45x45 30x60 30x60 RETT 60x60 60x60 RETT 90x90 RETT 60X120 rett	Cemento pag.106	Catalogo     EXTRA * EXTRA ***
ROUTE 66	60X60	Cemento pag.424	Catalogo
NYC	45x45 30x60 30x60 RETT 60x60 60X60 RETT 90X90 RETT	Cemento pag.136	Catalogo    EXTRA * EXTRA *
TEX	30x60 RETT 60x60 RETT 90X90 RETT	Tessuto Pag. 84	Catalogo  EXTRA *
VENUS	60X60 RETT	Marmo Pag. 68	Factory EXTRA **
HABITAT STONE	60X60 RETT	Pietra Pag. 73	Factory

ZERMATT	30x60 RETT 60X60 RETT 60X120 rett	Pietra	Pag. 2	Factory	EXTRA *
VOLCANO	30x60 RETT 60x60 RETT 90X90 RETT	Pietra	pag.274	Catalogo	EXTRA **
IT ROCKS	30x60 RETT 60x60 RETT	Pietra	Pag. 340	Catalogo	
CIVIVO	45x45 30x60 RETT 60X60 RETT 90X90 RETT 60X120 rett	Resina	Pag. 34	Catalogo	EXTRA ** EXTRA **
MONTAGNE	30x60 RETT 60X60 RETT	Pietra	Pag. 324	Catalogo	
LINEAE	30x60 RETT 60X60 RETT	Marmo	Pag. 298	Catalogo	EXTRA * EXTRA *
SPEZIE	20x120 o 30x120 RETT	Legno	Pag. 378	Catalogo	EXTRA *
SLOWOOD	20x120 o 30x120 RETT	Legno	Pag. 390	Catalogo	EXTRA *
I LEGNI	22,5x90 RETT	Legno	Pag. 402	Catalogo	
VOGUE	22,5x90 RETT	Legno	Pag. 408	Catalogo	
QUERCIA	20x120 RETT	Legno	Pag. 112	Factory	
CANTU	22,5x90 RETT	Legno	Pag. 111	Factory	
<b>RIVESTIMENTI</b>	<b>FORMATO</b>	<b>EFFETTO</b>			
NYC	20X45 30x60	Cement.	pag.136	Catalogo	
NEW DEA	20X50	Cemento	pag.26	Factory	
MIA	30x60	Cemento	pag.16	Factory	

STILE URBANO	30x60 30x60 RETT	Cemento pg. 106	Catalogo STILE URBANO
CK	25x70	Cemento Pag. 58	Factory
CLIO	20x50	Marmo Pag. 66	Factory
LEVANTE	20x60	Lucido pag. 156	Catalogo
VOLCANO	20x60 30x60 RETT	Pietra pg.274	Catalogo
MOONWALK	30x90 RETT 30x90 RETT RILIEVO	Pietra pag. 312	Catalogo EXTRA *
MONTAGNE	30x60 RETT 30x90 RETT	Pietra Pag. 324	Catalogo
TEX	30x60 RETT 30x90 RETT	Tessuto Pag. 84	Catalogo EXTRA *

<b>EXTRA *</b>	<b>€ 8,00 MQ + IVA</b>
<b>EXTRA **</b>	<b>€ 16,00 MQ + IVA</b>
<b>EXTRA ***</b>	<b>€ 18,00 MQ + IVA</b>

## 5. Opere in marmo e pietra naturale

Tutti i davanzali delle finestre e le soglie delle porte finestre saranno in marmo (sp. 3/4 cm) per la parte interna.

## 6. Opere da fabbro

Le ringhiere delle rampe delle scale saranno in ferro zincato a bacchette verticali a disegno semplice. I portoni di accesso alle autorimesse saranno di tipo basculante a scorrimento verticale in lamiera preverniciata.

## 7. Serramenti

I serramenti esterni (finestre e porte finestre) saranno in legno laccati, della sezione di mm 68 x 82, provviste di vetri doppi antisfondamento con camera acustica e isolata basso emissiva comprensiva di tre guarnizioni. I serramenti saranno applicati su contro telai preventivamente murati. Nel piano interrato verranno installati serramenti di tipo vasistas. Gli oscuranti (persiane) saranno formati da lamelle in alluminio. Il portoncino d'ingresso all'alloggio sarà blindato, modello "DIERRE" con

rivestimento esterno pantografo ed interno in pannellatura liscia uguale alle porte interne. Le porte interne saranno fornite della soc. FERRERO LEGNO collezione Replica Liss/Logica.

## **8. Impianti di riscaldamento**

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con caldaia a condensazione a basamento, alimentata a gas metano. L'alimentazione del circuito relativo ad ogni unità abitativa è derivata da una cassetta, posta esternamente all'ingresso dell'unità stessa, in cui trova posto anche il sistema di contabilizzazione del calore assorbito.

La produzione di acqua calda ad uso igienico-sanitario sarà integrata ad un impianto a pannelli solari. L'impianto di riscaldamento sarà a pannelli radianti a pavimento con crono termostato settimanale di regolazione comfort ambientale con l'aggiunta di termo-arredi nei bagni;

## **9. Impianto idrico sanitario**

L'approvvigionamento dell'acqua è tramite allaccio all'acquedotto comunale e da contatore divisionale, ubicato all'esterno della recinzione del fabbricato, in luogo facilmente accessibile. I sanitari saranno di marca "Ideal Standard", "Geberit" sospesi/a filo o simili, saranno individuate in consistenza e dislocate nei disegni di progetto ed in particolare, le rubinetterie saranno del tipo mono comando (miscelatori) di marche primarie:

- Piatto doccia in ceramica 1° qualità, con colonna, gruppo miscelatore mono comando cromato, sifone a bottiglia da 1" e collegamenti come sopradetto;
- Bidet in ceramica di 1° qualità con gruppo d'erogazione mono comando cromato, sifone a S del diametro di 1" e collegamenti allo scarico con tubi in Geberit;
- Vaso igienico in ceramica di 1° qualità con cassetta integrata nella muratura, scarico in Geberit, sedile di plastica pesante di colore bianco;
- Attacco per lavatrice per acqua fredda e scarico con sifone incassato Geberit da collegare alla rete generale,
- Attacco per lavastoviglie per acqua fredda e scarico Geberit da collegare alla rete generale.

## **10. Rete d'adduzione del gas**

Ogni unità immobiliare disporrà di una rete d'adduzione del gas per l'alimentazione dei fornelli delle cucine. Le tubazioni risponderanno alle norme di sicurezza vigenti e saranno complete dei necessari rubinetti - gas e valvole a farfalla con biglia in acciaio cromato. Il collegamento principale avverrà dalla rete generale già predisposta e i contatori saranno installati in apposito vano nella recinzione esterna.

## **11. Impianti elettrici**

### **Generalità.**

L'impianto elettrico sarà eseguito secondo la norma CEI 64-8 e in accordo con la Legge n. 46/90.

La protezione contro i contatti indiretti sarà realizzata mediante il coordinamento tra interruttori differenziali ad alta sensibilità ed impianto di terra.

La protezione contro le sovracorrenti sarà realizzata con interruttori automatici magnetotermici.

La protezione contro i contatti diretti sarà realizzata isolando tutte le parti attive, ponendole entro involucri aventi grado di protezione adeguato in funzione dell'ambiente di installazione.

### **Impianto dell'unità immobiliare.**

Per ogni unità è previsto: impianto di illuminazione, impianto di forza motrice, impianto per campanello, impianto video-citofonico, impianto telefonico, impianto TV, impianto per chiamata di emergenza dal bagno, impianto antintrusione (predisposizione, con la sola posa delle condutture), impianto di messa a terra.

L'impianto elettrico sarà realizzato con conduttori in rame isolato, infilati entro tubi flessibili corrugati in PVC di tipo pesante incassati.

Le placche di copertura saranno in tecnopolimero, colore a piacere tra i disponibili.

Le prese per la lavastoviglie ed il forno, il piano cottura ed il frigo saranno dotate d'interruttore-sezionatore separato.

Ogni unità sarà dotata di un campanello a pulsante all'ingresso dell'unità, con relativa suoneria, e di video-citofono collegato al portone d'ingresso principale con ricevitore ed apri portone.

L'impianto della TV e del telefono partiranno da due colonne distinte del tipo PVC pesante e di diametro adeguato. Da dette colonne partiranno le derivazioni interne in tubo vuoto per il telefono e attivate per la TV.

L'impianto antintrusione è fornito come predisposizione, mediante la sola posa di tubi e scatole portafrutto e/o di derivazione vuote, per l'alloggio.

L'impianto elettrico si intende completo della messa a terra sia delle parti comuni che degli alloggi. I conduttori di terra, quando collocati entro i tubi flessibili assieme ai conduttori di linea, avranno la medesima sezione del conduttore.

La linea di alimentazione principale sarà derivata dal rispettivo contatore, posto nel punto di consegna dell'energia da parte dell'Ente Fornitore. In prossimità del contatore sarà posato un quadro (denominato Quadro Elettrico Contatore), destinato a contenere il dispositivo di protezione del montante.

Il montante sarà realizzato con cavi multipolari, del tipo non propagante l'incendio, di sezione non inferiore a 6 mmq.

La distribuzione dell'energia sarà realizzata a partire da un secondo quadro (denominato Quadro Elettrico Generale), posato all'interno del fabbricato, destinato a contenere i dispositivi di protezione dell'intero impianto.

La composizione dei quadri sarà la seguente.

#### ***Composizione Quadro Elettrico Contatore***

<i>Descrizione</i>	<i>Tipologia dispositivo</i>	<i>Note</i>
Interruttore generale	Magnetotermico differenziale selettivo (ritardato)	

#### ***Composizione Quadro Elettrico Generale***

<i>Descrizione</i>	<i>Tipologia dispositivo</i>	<i>Note</i>
Interruttore generale	Magnetotermico	

Zona esterna (predisposizione)	Magnetotermico differenziale ad alta sensibilità. Linee derivate: ✓ Luci esterne	I dispositivi sono in predisposizione.
Zona piano seminterrato	Magnetotermico differenziale ad alta sensibilità. Linee derivate: ✓ Zona giorno. ( S = 4 mm <sup>2</sup> ) ✓ Zona notte ( S = 4 mm <sup>2</sup> )	Le linee derivate sono protette con dispositivi magnetotermici.
Zona piano terreno	Magnetotermico differenziale ad alta sensibilità. Linee derivate: ✓ Zona giorno. ( S = 4 mm <sup>2</sup> ) ✓ Zona notte ( S = 4 mm <sup>2</sup> )	Le linee derivate sono protette con dispositivi magnetotermici.
Zona piano primo	Magnetotermico differenziale ad alta sensibilità. Linee derivate: ✓ Zona giorno. ( S = 4 mm <sup>2</sup> ) ✓ Zona notte ( S = 4 mm <sup>2</sup> )	Le linee derivate sono protette con dispositivi magnetotermici.
Comando luci	Relè a passo: n° 6 – 7 (valore indicativo)	Il numero effettivo sarà stabilito in funzione della suddivisione in ambienti.

La taglia dei vari dispositivi di protezione sarà idonea a garantire la protezione delle persone e delle condutture sottese, in accordo con la normativa tecnica vigente ed in funzione della potenza contrattuale scelta.

Il quadro elettrico sarà dimensionato in modo che la capacità sia compatibile con lo spazio occupato dai dispositivi di manovra e/o protezione (indicativamente 54 moduli).

I circuiti terminali per l'alimentazione delle prese f.m. avranno sezione non inferiore a 2,5 mm<sup>2</sup>; quelli per l'alimentazione dei punti luce avranno sezione non inferiore a 1,5 mm<sup>2</sup>.

### *Composizione impianto elettrico*

<i>Locale</i>	<i>Dotazione</i>	<i>Note</i>
Ingresso	<ul style="list-style-type: none"> <li>- n° 1 campanello esterno con targhetta luminosa portanome completo di suoneria</li> <li>- n° 1 posto interno video-citofonico con ricevitore ed apriportone / cancello esterno</li> <li>- n° 1 punto luce a soffitto con 2 deviatori</li> <li>- n° 1 presa 2P+T 10/16 A</li> <li>- n° 1 contatto periferico per impianto antintrusione (predisposizione)</li> <li>- n° 1 inseritore a chiave (predisposizione)</li> <li>- n° 1 centralina per impianto antintrusione (predisposizione)</li> </ul>	L'ubicazione esterna del video-citofono sarà posta in prossimità del cancello pedonale.
Soggiorno	<ul style="list-style-type: none"> <li>- n° 3 punto luce a soffitto o a parete con 2 / 3 pulsanti e 1 relè a passo interrotto o deviato con max 3 deviatori</li> <li>- n° 3 prese 2P+T 10/16A</li> <li>- n° 2 presa 2P+T 10/16A comandata da interruttore</li> <li>- n° 1 presa TV collegata</li>   <li>- n° 1 presa telefonica (predisposizione)</li> <li>- n° 1 termostato ambiente</li> <li>- n° 1 ronzatore per chiamata di emergenza dal bagno</li> <li>- n° 1 contatto periferico per impianto antintrusione (predisposizione)</li> </ul> <p>Sul balcone: n° 1 presa 2P+T 10/16 A IP55</p>	cronotermostato ambiente per zona giorno. Relè a passo nel quadro generale.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- n° 1 punto luce interrotto completo di corpo illuminante tipo Disano, mod. Globo colore grigio, equipaggiato con lampada ad incandescenza max 100W IP65</li> <li>- n° 1 avvisatore acustico per impianto antintrusione (predisposizione)</li> </ul>	
Cucina	<ul style="list-style-type: none"> <li>- n° 1 punto luce a soffitto interrotto o deviato</li> <li>- n° 1 punto luce a parete interrotto (piano lavoro)</li> <li>- n° 1 presa TV collegata</li> <li>- n° 2 prese 2P+T 10/16 A</li> <li>- n° 4 prese 2P+T 10/16 A standard universale comandate individualmente da interruttore modulare (posati in centralino ad incasso, capacità 4 moduli) ( o shema cucina)</li> <li>- n° 1 punto attacco cappa (fisso o con presa 2P+T 10/16 A)</li> <li>- n° 1 contatto periferico per impianto antintrusione (predisposizione)</li> </ul> <p>Sul balcone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- n° 1 presa 2P+T 10/16 A IP55</li> <li>- n° 1 punto luce interrotto completo di corpo illuminante tipo Disano, mod. Globo colore grigio, equipaggiato con lampada ad incandescenza max 100W IP65</li> </ul>	
Camera matrimoniale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- n° 1 punto luce a soffitto con 2 deviatori</li> <li>- n° 4 prese 2P+T 10/16A</li> <li>- n° 1 presa TV collegata</li> <li>- n° 1 presa telefonica (predisposizione)</li> <li>- n° 1 contatto periferico per impianto antintrusione (predisposizione)</li> </ul> <p>Sul balcone (eventuale):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- n° 1 punto luce interrotto completo di corpo illuminante tipo Disano, mod. Cono colore grigio, equipaggiato con lampada ad incandescenza max 100W IP65</li> </ul>	
Camera singola	<ul style="list-style-type: none"> <li>- n° 1 punto luce a soffitto con 2 deviatori</li> <li>- n° 4 prese 2P+T 10/16 A</li> <li>- n° 1 presa TV collegata</li> <li>- n° 1 presa telefonica (predisposizione)</li> <li>- n° 1 contatto periferico per impianto antintrusione (predisposizione)</li> </ul>	Presa TV e presa telefonica in tutte e due le camere
Bagno (n. 2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- n° 1 punto luce a soffitto interrotto</li> <li>- n° 2 prese 2P+T 10/16A</li> <li>- n° 1 punto luce a parete interrotto</li> <li>- n° 1 contatto periferico per impianto antintrusione (predisposizione)</li> </ul>	
Disimpegno / Corridoio	<ul style="list-style-type: none"> <li>- n° 1 punto luce a soffitto con 4 pulsanti e 1 relè a passo</li> <li>- n° 1 presa 2P+T 10/16A</li> <li>- n° 1 termostato ambiente</li> </ul>	cronotermostato ambiente per zona notte. Relè a passo nel quadro generale.
Cantina	<ul style="list-style-type: none"> <li>- n° 1 punto luce a soffitto interrotto</li> <li>- n° 1 presa 2P+T 10/16A</li> </ul>	
Autorimessa	<ul style="list-style-type: none"> <li>- n° 1 punto luce a soffitto deviato</li> <li>- n° 1 presa 2P+T 10/16A</li> </ul>	



In merito alle descrizioni sopra fornite, si precisa che se non è specificato il tipo di corpo illuminante, il punto luce si intende dato in predisposizione, cioè con il corpo illuminante escluso; inoltre valgono le seguenti definizioni.

Punto luce interrotto - punto luce composto da comando mediante n° 1 interruttore unipolare, tubo incassato, conduttori necessari al collegamento a regola d'arte, predisposizione per collegamento a corpo illuminante, a soffitto o a parete.

Punto luce deviato - punto luce composto da comando mediante n° 2 deviatori unipolari, tubo incassato, conduttori necessari al collegamento a regola d'arte, predisposizione per collegamento a corpo illuminante, a soffitto o a parete.

Punto luce comandato da pulsanti e relè - punto luce composto da comando mediante n° 2 o più pulsanti unipolari, n° 1 relè a passo 230V 16A, tubo incassato, conduttori necessari al collegamento a regola d'arte, predisposizione per collegamento a corpo illuminante, a soffitto o a parete.

## **12. Ascensore**

L'ascensore installato sarà opportunamente dimensionato e conforme alle norme UNI EN 81-20 e UNI EN 81-50 con i prodotti e/o materiali dotati di marcatura CE secondo la normativa tecnica vigente.

La portata e la velocità dell'impianto saranno chiaramente definite e rispondenti alle richieste dell'opera; i vani corsa dovranno essere liberi da qualsiasi tubazione o condotto estraneo all'impianto e saranno in conformità con le norme di sicurezza ed antincendio. Le cabine avranno porte metalliche, pulsantiere di comando e tutti gli accessori di uso e manovra.

L'impianto elettrico sarà installato, salvo diversa prescrizione, in tubazioni metalliche (nei vani di corsa) e plastica rigida (nelle murature) ed avrà cavi di isolamento adeguato ed interruttori di arresto sia nel locale ascensori posto in copertura dell'edificio che nella fossa di extracorsa. L'appaltatore dovrà, durante la messa in opera, attuare tutti gli accorgimenti necessari a garantire la perfetta corrispondenza con la normativa già richiamata con particolare riguardo alla sicurezza e prevenzione incendi.

## **13. Varianti**

A richiesta degli acquirenti, potranno essere apportate, nel corso dei lavori, le varianti desiderate, compatibilmente con le strutture portanti e con le colonne di alimentazione e scarico degli impianti presenti. Si potrà pure, nel corso dei lavori, scegliere tipi di apparecchiature o pavimentazioni ecc... diverse da quelle previste nel presente capitolato corrispondendo i vari prezzi unitari da concordarsi di volta in volta. Il pagamento dei maggiori importi dovuti per lavori eseguiti extra capitolato dovrà essere fatto per 80% all'atto di ordinazione e 20% al termine delle opere stesse.

## **14. Riserve dell'Impresa**

Il costruttore si riserva il diritto, allo scopo di miglioramenti o per esigenze di costruzione o di mercato, di portare modifiche di dettaglio al presente descrittivo sia nella natura dei materiali previsti sia alla loro utilizzazione. In ogni caso le modifiche eventuali non potranno modificare il prezzo fissato nel contratto.

## **15. Condizioni di pagamento**

Come da contratto.

.....

## **16. Opere non contemplate**

Saranno escluse dal prezzo di vendita le seguenti opere e spese:

- le spese per il contributo allacciamento energia elettrica, acqua, gas, fognatura, ecc...;
- l'imposta di consumo sui materiali da costruzione, se dovuta;
- qualunque canone o tributo, presente o futuro, imposto per qualsiasi causa sul fabbricato;
- Tinteggiatura interna.

## **17. Condizioni generali**

Dal giorno della consegna dell'unità immobiliare, saranno a carico dei proprietari tutte le spese eventuali di amministrazione e di manutenzione del proprio edificio come da manuale di manutenzione ordinarie, ecc..., come specificato dal medesimo anche se non sarà ancora stipulato l'atto notarile.

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....