

## **CAPITOLATO FINITURE**

### ***Intervento di frazionamento per la realizzazione di n. 5 unità abitative***

#### **Premessa:**

Il presente documento ha la finalità di mostrare le caratteristiche principali dell'intervento di ristrutturazione in oggetto. Il capitolato descrittivo delle opere potrà essere comunque suscettibile di variazioni nella fase di realizzazione, sia per dimensioni che per caratteristiche, rispetto al progetto presentato ed approvato dall'Amministrazione Comunale.

Anche i marchi delle aziende fornitrici segnalati nel presente capitolato sono citati in quanto descrivono le caratteristiche dei materiali prescelti. La Direzione Lavori, a sua insindacabile discrezionalità, potrà provvedere a varianti in corso d'opera. In fase di realizzazione l'impresa di costruzione e la Direzione Lavori si riservano, nell'eventualità, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle varianti che si possano rendere necessarie per motivi di carattere tecnico, funzionale, estetico o collegati alle procedure urbanistico-edilizie, senza che tali modifiche vadano ad inficiare sul valore economico delle singole unità immobiliari. Tutti gli interventi e le relative varianti saranno approvati preventivamente dalla Direzione Lavori.

#### **Descrizione delle Opere:**

Le opere di progetto, relative alla manutenzione straordinaria dell'unità suddetta, prevedono il frazionamento dell'unità immobiliare per la realizzazione di n. 5 nuove unità dotate di soppalco.

#### **Struttura portante e tamponamento perimetrale:**

La struttura portante è quella esistente del fabbricato costituita da pareti in muratura di mattoni pieni di diverso spessore e solai in laterocemento/legno. Sono previste modifiche alle strutture portanti relativamente alla creazione di nuovi soppalchi realizzati in legno e/o legno-acciaio.

Le pareti di divisione con le altre unità di progetto di nuova realizzazione, salvo le pareti portanti esistenti, saranno costituite da elementi in Gasbeton (ad elevate caratteristiche isolanti sia acustiche che termiche) di spessore 10 cm contro paretate ad ambo i lati da pannelli in cartongesso accoppiato con grafite. Le pareti di confine con altre unità non interessate dall'intervento saranno quelle esistenti debitamente stuccate e tinteggiate.

#### **Divisori interni:**

Tutti i nuovi divisori interni saranno realizzati in mattoni forati o gasbeton di spessore cm 8 (dimensioni cm. 8x24x24). Gli intonaci dati a tre strati di cui l'ultimo di finitura per uno spessore medio di circa 1,5 cm nelle pareti di progetto. Per le pareti esistenti si provvederà a verificare lo stato degli intonaci e qualora fosse necessario a ripristinarli.



---

### **Canne di esalazione cucine:**

Gli angoli cottura saranno dotati di piani cottura elettrici e le canne per l'esalazione dei fumi cottura/ cappe cucina, saranno in PPH, con giunto munito di guarnizione. Per quanto concerne le varie esalazioni saranno portate a parete come previsto dalla normativa e dotate di un foro per presa d'aria esterna (diametro cm. 100), detta apertura avrà una griglia esterna con rete interna anti insetto (in caso di possibilità di intubazione le stesse saranno convogliate a tetto).

### **Impianto idrico-sanitario: Riscaldamento - raffrescamento - produzione ACS:**

Tutte le unità immobiliari saranno dotate di impianto di riscaldamento/raffrescamento autonomo a pompa di calore di ultima generazione con unità interne split ad alta efficienza in grado di riscaldare e raffrescare l'ambiente. Grazie alla gestione ottimale dell'energia, la massima efficienza delle prestazioni è garantita con qualsiasi temperatura esterna. Il collocamento delle unità motocondensanti esterne sarà sul balcone affacciatesi sul cortile interno (o in altra posizione che sarà stabilita dal direttore dei lavori anche in base ai vincoli condominiali) mentre le unità affacciate sulla Via Mazzini verranno dotate di impianti marca Olympia Splendid mod. UNICO prive di unità esterne.



Per i bagni termoarredo colore bianco elettrico



---

La produzione dell'acqua calda sanitaria avverrà tramite bollitori elettrici ad accumulo marca ARISTON modello LYDOS HYBRID a basso consumo energetico da 80 litri:

- **RISPARMIO ENERGETICO DEL 50% OGNI GIORNO:** Lydos Hybrid è il primo scaldacqua con tecnologia ibrida in classe A che ti permette di risparmiare il 50% di energia rispetto ad uno in classe B, grazie all'utilizzo combinato dell'energia da pompa di calore ed elettrica.

- **INTELLIGENZA IBRIDA.** L'innovativo software i-Memory apprende le tue abitudini per gestire efficientemente la tecnologia ibrida, scegliendo l'opzione più conveniente tra l'utilizzo dell'energia della pompa di calore e di quella elettrica.

- **PRESTAZIONI SUPERIORI.** Grazie all'Intelligenza Ibrida e l'i-Memory l'acqua calda è sempre disponibile quando viene richiesta. La funzione BOOST velocizza la produzione di acqua calda e l'icona Shower Ready ti avvisa quando è pronta la prima doccia.



La distribuzione dell'acqua potabile avrà luogo con il sistema a captazione diretta dalla rete attraverso contatore volumetrico generale, la rete di distribuzione acqua sanitaria (bagni e cucine che saranno dotati di saracinesche di intercettazione), sarà realizzata con tubazioni in multistrato per la distribuzione dell'acqua fredda, rivestite con guaina anticondensa, e dell'acqua calda, coibentata in conformità alla Legge 10\91 e successive modifiche. I diametri delle tubazioni di distribuzione, saranno determinati in modo da consentire un'abbondante portata in ogni punto di erogazione. Gli scarichi saranno in tubazioni di PVC con collari e guarnizioni, collegati alla rete di fognatura verticale generale.

**Sanitari e rubinetteria:**

Le unità immobiliari saranno dotate di impianto idrico - igienico - sanitario risponderà a tutte le prescrizioni e norme richieste dal Regolamento di Igiene in vigore nel Comune di Bologna e comprenderà le opere necessarie alla realizzazione dei manufatti che garantiscano lo svolgimento delle operazioni di igiene personale nonché l'approvvigionamento dell'acqua per utenze diverse.

---

Esso prevede la scelta ed il posizionamento degli apparecchi sanitari in modo tale da garantire la massima fruibilità a tutti gli utenti.

- Gli apparecchi sanitari in dotazione ad ogni bagno sono: lavabo, bidet, wc, doccia (non compreso il box doccia), i sanitari saranno sospesi marca GEBERIT (ex pozzi ginori) serie SMYLE e in alternativa serie ESEDRA della IDEAL STANDARD;
- rubinetterie sanitari serie EUROSMART della GROHE e in alternativa serie CERALINE o CERAFINE della IDEAL STANDARD;
- piatti doccia LIF h 3cm della HATRIA con piletta GEBERIT;
- placca per scarico wc SIGMA 01 della GEBERIT;
- Rubinetteria doccia doppia con soffione diam. 23cm della ditta PAFFONI e doccino cilindrico della BOSSINI.



GEBERIT SERIE 'SMYLE'



IDEAL STANDARD SERIE 'ESEDRA'



GROHE SERIE EUROSMART



IDEAL STANDARD SERIE CERALINE



DOCCINO BOSSINI



PAFFONI SOFFIONE 23 CM



### **Impianto elettrico:**

Le unità saranno dotate di impianti elettrici conformi alla variante V3 della normativa CEI 64-8, che ha regolamentato per la prima volta le prestazioni dell'impianto elettrico nelle abitazioni.

L'impianto sarà così composto:

- Quadro elettrico generale con limitatore di sovratensione;
- Numero di punti luce e punti presa in linea con le necessità funzionali dell'ambiente e in conformità con la normativa vigente;
- Punti presa Schuko per lavatrice, lavastoviglie, frigo, forno;
- Presa esterna stagna ed un punto luce sui balconi esterni;
- Impianto di Telefono e TV per la ricezione dei canali digitali terrestri;
- Linea per l'installazione del piano cottura ad induzione (nelle unità non è previsto l'utilizzo del Gas metano).

### **Placche:**

In tutti gli ambienti viene previsto il montaggio di componentistica marca Vimar serie Plana colore bianco.

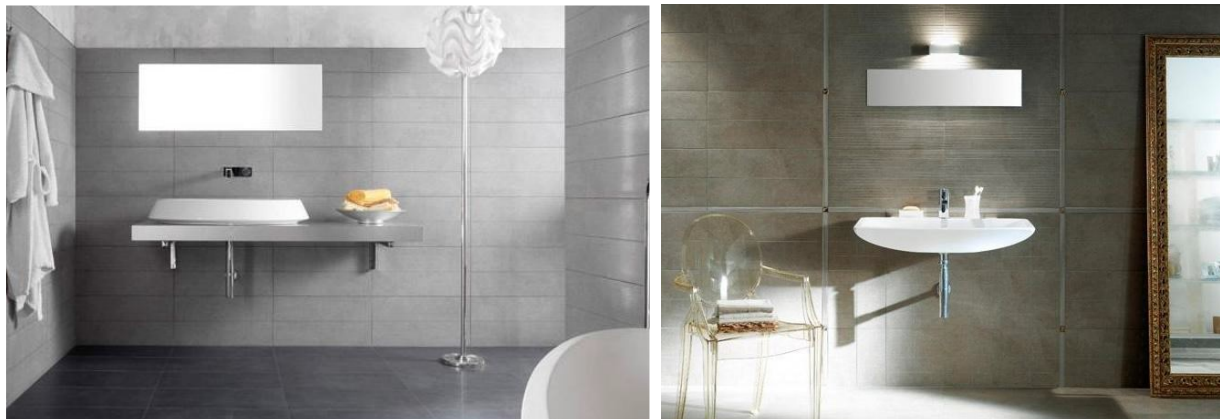


### **Finiture Appartamento:**

#### **Pavimenti e rivestimenti:**

È prevista una pavimentazione in piastrelle di Gres Porcellanato con effetto finto legno ed essenza a scelta tra quelle disponibili formato 20x120, in prima scelta, posati a correre con fuga minima di mm 2 tramite l'utilizzo di idonei distanziali livellatori.

Bagni e cucine: pavimenti e rivestimenti in Gres Porcellanato formati: 30x30, 30x60, 45x45.



#### **Intonaci e tinteggiature**

Tutti gli ambienti interni saranno intonacati con un intonaco premiscelato a base cementizia, inerti selezionati ed additivi, per uno spessore medio di 1,5 mm., con rasatura e finitura a regola d'arte.

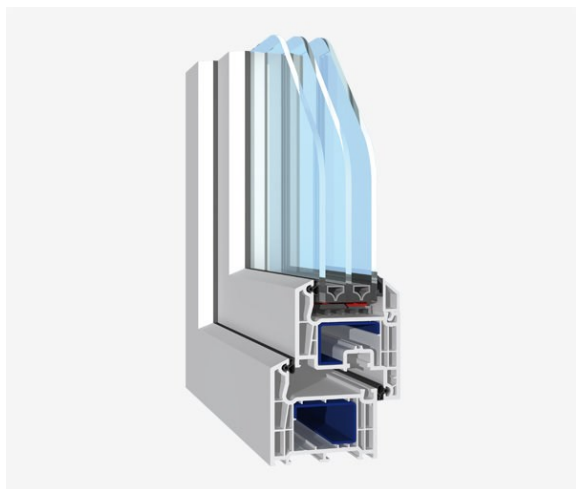
---

Tutti gli eventuali angoli vivi saranno protetti con paraspigoli zincati a tutt'altezza.

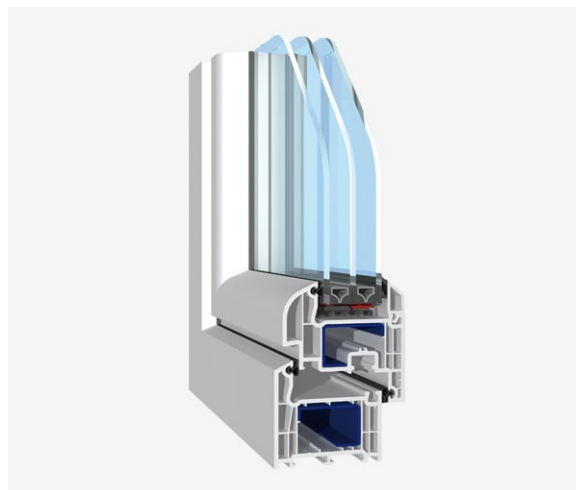
La tinteggiatura degli alloggi è prevista con tre strati di idropittura lavabile, di cui uno di imprimitura al fine di uniformare gli assorbimenti e fornire un valido supporto per le mani successive nei colori scelti dall'acquirente. Si prevede la stuccatura e la sistemazione dei soffitti esistenti laddove necessario e la loro tinteggiatura finale come per le pareti.

Serramenti esterni:

Tutti gli infissi esterni (finestre e porte-finestre), saranno del tipo SALAMANDER bluEvolution 73, o similare, con profili di PVC di ultima generazione per garantire alte performance in termini di isolamento termico e acustico e dotati di idonea certificazione secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Sono previste tipologie di apertura ad anta singola o due ante, in base alla posizione ed alla dimensione, con anta a ribalta ove possibile. Complete di ferramenta maniglie in acciaio satinato (o bianche), doppie guarnizioni di tenuta e vetro camera con gas Argon basso emissivo con distanziale warm-edge.



*Versione a gradino*



*Versione a gradino con anta tonda*

Porte di ingresso blindate:

Porte blindate Classe 3 con gruppo di chiusura di sicurezza con cilindro Europeo con chiave unificata complete di accessori: telaio a murare, lama parafreddo, occhio magico, limitatore di apertura, cerniera a scomparsa e pannello esterno di colore e finitura come esistente, pannello interno liscio laccato bianco.

Maniglie sia interne che esterne con finitura cromo satinata.

Porte Interne:

Porte a battente o scorrevoli lisce finitura laccato bianco, complete di cassonetto raggio 10°, cornici telescopiche piatte, ferramenta e maniglia standard di color ottone o acciaio satinato.



---

Tutte le finiture sopra elencate sono esposte presso gli showroom dei rispettivi fornitori, dove si potranno valutare direttamente la qualità e l'eleganza dei materiali e delle tecnologie utilizzate

#### PERSONALIZZAZIONE

Sarà possibile apportare modifiche e personalizzazioni a scelta dei Clienti acquirenti all'interno dell'unità immobiliare. Qualora le scelte non implicino incremento di costo dei materiali e/o della manodopera, saranno adottate senza alcun costo a carico dell'acquirente; qualora siano previste maggiorazioni o problematiche tecniche, le variazioni saranno da concordare di volta in volta con la D.L. e l'Impresa costruttrice, per valutare costi e fattibilità. Le personalizzazioni potrebbero incidere sui tempi di consegna se non preconcordate in tempo utile. Nel caso di modifiche richieste tardivamente è facoltà della proprietà di non accertarle o comunque di far corrispondere un costo aggiuntivo che dovrà essere sempre e comunque accettato in forma scritta. Richieste di modifiche peggiorative non comporteranno comunque riduzioni sul prezzo totale.

Si specifica inoltre che potranno essere previsti gradini, rialzi a pavimento e ingrossi a parete all'interno dell'unità strettamente necessari al passaggio degli impianti. Si specifica che forniture e montaggi di angolo cottura, corpi illuminanti, box doccia e mobili (bagno ecc.) non sono compresi nei prezzi e dovranno essere concordati direttamente tra l'acquirente e dei suoi tecnici di fiducia, in caso si dà disponibilità dei nostri tecnici che saranno comunque pagati a parte direttamente dall'acquirente.

L'impresa realizzerà tutte le reti generali interne degli impianti ed i relativi allacciamenti esterni, tutte le spese relative all'allacciamento alle reti di fornitura dei servizi saranno a carico dell'Impresa, inoltre a totale carico della parte acquirente, saranno i relativi contratti.

*I marchi e le aziende fornitrici sono indicativi delle caratteristiche dei materiali prescelti, il Venditore, a proprio insindacabile giudizio, potrà provvedere a scelte diverse da quelle individuate. Inoltre, in fase esecutiva potranno essere apportate alla presente descrizione ed al progetto le variazioni o modifiche che si dovessero rendere necessarie ed opportune per motivi di ordine tecnico, funzionale ed estetico, a condizione che le stesse non comportino una riduzione del valore tecnico ed economico delle unità immobiliari.*