

GARIBALDI 15 s.r.l.

Zona Artigianale Prato n 5/R – 61023 Macerata Feltria (PU)

Comune di Misano Adriatico (RN)

RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE CON REALIZZAZIONE DI
10 U.I. E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA DA NEGOZIO A
GARAGE

CAPITOLATO ALLOGGI E DESCRIZIONE DEI MATERIALI DI FINITURA



GIUGNO 2022

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra ed è così costituito:

- Piano terra,: n. 2 alloggi (con scoperto pertinenziale e n.2 posti auto scoperti), n.4 garages, n.2 cantine con accesso da disimpegno vano scala comune, n.2 posti auto parzialmente coperti con accesso indipendente da via pubblica e relativa piccola cantina, n.2 posti auto scoperti con accesso da disimpegni carrabili comuni, vano tecnico comune a tutti gli alloggi e relativo spazio esterno per impianti meccanici
- Piano primo: n. 4 alloggi;
- Piano secondo/sottotetto: n.4 alloggi;

Il fabbricato è dotato di ascensore, gli alloggi dei piani Primo e Secondo avranno ingresso da disimpegno e scale condominiali con accesso da Via Garibaldi. I due alloggi del piano terra hanno accessi indipendenti da via Buozzi e via Gramsci.

STRUTTURA in ELEVAZIONE E SOLAI

La strutture esistente è in muratura portante

I Solai intermedi esistenti a struttura mista in calcestruzzo di c. a. e laterizio.

Strutturalmente verranno eseguiti tutti i miglioramenti e le operazioni, derivanti da analisi e progetto strutturale a firma di tecnico abilitato e secondo le NTC 2018, necessarie per la realizzazione del progetto architettonico depositato presso il comune di Misano

SOLAIO DI COPERTURA

Solaio di copertura esistente a falde inclinate, è a struttura in latero-cemento su cui verrà realizzato sovrastante isolante termico di spessore 12 cm o comunque delle caratteristiche e dimensioni derivante dal calcolo eseguito da tecnico abilitato secondo la normativa vigente in materia (legge 10/91 e sue modifiche ed integrazioni) per il contenimento dei consumi energetici e delle dispersioni, doppio strato di impermeabilizzazione, copertura in laterizio con tegole romane o portoghesi .

TAMPONAMENTI VERTICALI ESTERNI

I tamponamenti esterni esistenti sono in laterizio, verrà realizzato cappotto esterno, secondo quanto previsto dal progetto, redatto secondo Legge 10/91 e sue modifiche ed integrazioni, depositato con SCIA presso il comune di Misano.

Saranno eseguiti accorgimenti per diminuire i ponti termici in ottemperanza alla normativa vigente.

PARTIZIONI VERTICALI INTERNE NON PORTANTI

Le partizioni all'interno dell'alloggio saranno realizzate con forati dello spessore di cm 8, montati a corsi perfettamente orizzontali e legati con malta cementizia o in alternativa in cartongesso qualora necessario.

PARAPETTI DI BALCONI E TERRAZZI

I parapetti dei balconi verranno realizzati in muratura e/o muratura/vetro, secondo progetto.

ISOLAMENTO TERMICO

L'isolamento termico delle pareti, della copertura e dei solai di piano verrà realizzato in conformità al Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n. 311 ("Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia").

In particolare, come descritto precedentemente, si prevede un isolamento termico a cappotto su tutte le pareti verticali esterne nonché un isolamento del solaio di copertura.

INTONACO INTERNO

E' previsto l'impiego di intonaco premiscelato traspirante a base di cemento in tutti gli ambienti dello spessore finito di mm 15 con finitura a scagliola.

TINTEGGIATURA INTERNA

La tinteggiatura interna sarà semi-lavabile, traspirante e pigmentata opaca, data a due o più mani sino ad ottenere perfetta uniformità di colore nelle pareti e nei soffitti di tutti i vani di ciascun alloggio.

TINTEGGIATURA ESTERNA

Sarà previsto, come rifinitura del termocappotto, un rivestimento plastico continuo a base di leganti acrilici al quarzo del tipo "spatolato" in tinta secondo previsioni di progetto e prescrizioni D.L.. Le plafonature degli aggetti, qualora non fossero coibentate per necessità derivante da progetto impiantistico e di isolamento, saranno intonacate e tinteggiate con idropittura acrilica con colori indicati dalla D.L.

RIVESTIMENTI ESTERNI

Sono previsti pannelli decorativi in metallo con funzione di ombreggianti sui quattro angoli del fabbricato il cui disegno esecutivo verrà redatto dal progettista architettonico

VERNICIATURA DELLE OPERE IN FERRO

Tutte le opere esterne in ferro dovranno essere zincate a caldo e verniciate del colore scelto dalla D.L.

PAVIMENTI

I pavimenti verranno eseguiti come segue :

- negli alloggi con mattonelle in gres porcellanato o ceramica di prima scelta, come da campionario che verrà sottoposto in visione per la scelta.

Prezzo di listino € /mq 50,00;

formati inclusi tra 30x30 e 60x60, per formati minori o maggiori, anche se rientranti nel prezzo previsto, dovrà essere considerato un maggior costo di posa.

In luogo delle mattonelle il pavimento potrà essere previsto in parquet; i maggiori costi conseguenti saranno a carico dell'acquirente, ivi inclusi eventuali additivi per la presa rapida dei sottofondi. I maggiori tempi necessari per il montaggio del parquet non potranno tardare la data di rogito notarile dell'appartamento;

- nei balconi con mattonelle in gres porcellanato come da campionario che verrà sottoposto in visione per scelta.

Prezzo di listino € /mq 40,00.

BATTISCOPIA

I battiscopa dovranno essere in legno dello spessore di 1 cm e di 7 cm d'altezza; dovranno, inoltre, essere dello stesso colore delle porte.

Quelli esterni in gres dello stesso tipo della pavimentazione.

RIVESTIMENTI

I rivestimenti delle pareti interne dei servizi degli alloggi verranno eseguiti in ceramica o gres di prima scelta, come da campionario che verrà sottoposto a visione per la scelta degli assegnatari degli alloggi (h variabile fra 1,20 e 2,20 m);

Prezzo di listino € /mq 50,00,

formati inclusi tra 30x30 e 60x60, per formati minori o maggiori, anche se rientranti nel prezzo previsto, dovrà essere considerato un maggior costo di posa.

SERRAMENTI ESTERNI

Le finestre e le porte-finestre saranno realizzate:

- in PVC o alluminio del colore a scelta della D.L.; il vetrocamera sarà costituito da un vetro acustico e bassoemissivo-selettivo con trasmittanza $< 1.8 \text{ W/m}^2\text{K}$, e comunque dimensionato nel rispetto della normativa vigente secondo la Legge 10/91 e sue modifiche ed integrazioni redatta da tecnico abilitato e depositata presso il comune di Misano;
- gli infissi saranno provvisti di sistema d'oscuramento elettrificato con avvolgibili esterni in alluminio coibentato. Gli infissi dei soggiorni degli appartamenti dei piani primo e secondo oltre agli infissi del locale studio di questi appartamenti, non saranno dotati di avvolgibile di oscuramento. In sostituzione viene realizzata una tenda alla pompeiana colorata, ombreggiante e motorizzata della ditta Model System o similare (nel caso dei soggiorni tale tenda è posizionata al limite esterno del terrazzo).

PORTONCINI DI INGRESSO DEL TIPO BLINDATO

Il portone di ingresso al fabbricato sarà in alluminio o PVC con specchiature vetrate e comunque secondo disegno del D.L.

I portoncini d'ingresso degli alloggi saranno del tipo blindato ad unica anta, con impiallacciatura interna laccata bianca o a scelta dell'acquirente e verniciatura esterna colore testa di moro o altro colore a scelta della D.L. La dimensione sarà di cm 90 x 210 e dovranno essere completi di mostre e contromostre.

I due portoncini di ingresso degli appartamenti del piano terra saranno in legno laccato idoneo per l'esterno, con serrature e ferramenta antieffrazione e dimensioni come da disegno.

PORTE INTERNE

Tutti i vani interni degli appartamenti dovranno essere dotati di porte ad un'anta tamburata liscia con compensato di pioppo o fibre di legno, complete di controtelaio, brachettoni, mostre e contromostre con spessore finito di mm 45, maniglia in alluminio anodizzato (tipo *Dublin* della ditta "Hoppe" o similari), serratura con chiave normale e finitura superficiale in legno tinto, legno naturale o laccatura bianca. Sono escluse porte a vetri, sopraelevate e porte scorrevoli.

Per montaggio di eventuali porte scorrevoli, raso muro e/o a tutt'altezza, ne dovrà essere fatta richiesta prima dello spiccato delle pareti interne, valutandone il sovrapprezzo.

LE SOGLIE ESTERNE DELLE PORTE E DELLE FINESTRE

Saranno in pietra naturale o marmo "Trani" sabbiato o materiale similare da cm.4 per le soglie e cm.3 per le banchine, vi saranno inoltre casi in cui, per esigenze tecniche o del progettista, le soglie potrebbero non essere montate o essere previste in alluminio

SCALE CONDOMINIALI E SCALE INTERNE

Scale, pianerottoli, zoccolature delle scale condominiali saranno realizzate in lastre di marmo Trani o in lastre di gres intere della lunghezza di cm.120 a scelta della D.L.

GRONDE E SCOSSALINE

Saranno in alluminio naturale, eventualmente colorate secondo indicazioni della D.L.

PLUVIALI

Saranno in alluminio del diametro necessario per garantire il corretto smaltimento delle acque piovane. In PVC se interni allo spessore del cappotto.

IMPIANTO DI SCARICO ED ALLONTANAMENTO

L'impianto di scarico sarà realizzato con tubo in P.V.C, come richiesto dall'Ente gestore.

RETE FOGNARIA (bianca e nera)

Sarà eseguita con tubazioni in P.V.C. , come richiesto dall'Ente gestore.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA

L'impianto sarà del tipo centralizzato con caldaia a condensazione, ogni appartamento sarà dotato di contabilizzatore di calore sia di riscaldamento che di acqua calda/fredda sanitaria, l'emissione di calore avverrà con un impianto a soffitto solo caldo.

La produzione di acs sarà sempre centralizzata alimentata dalla stessa caldaia in più sarà dotata di un impianto solare termico in grado di coprire il 50% del fabbisogno da fonti rinnovabile.

Per il raffrescamento sarà predisposto un impianto ad espansione diretta del tipo a split (n.3 punti per appartamento).

Dotazione per alloggio:

- 1) tubazioni in rame serie pesante, complete di pezzi speciali e raccordi;
- 2) pannelli isolanti preformati in polistirene espanso e tubazioni in polietilene del tipo RDZ o similari;
- 3) collettore di distribuzione per impianto a pannelli radianti a soffitto.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Ad integrazione della voce precedente, ogni alloggio sarà dotato di:

- 1) gruppo di erogazione acqua dal contatore comunale, completo di rubinetto di arresto e bocchettone di collegamento;

- 2) tubazione di polietilene ad alta densità serie *PN10* per collegamento dal contatore alla rete idrica, completa di tutti i pezzi speciali;
- 3) rete di distribuzione dell'acqua calda e fredda dai contatori di ciascun alloggio ai rubinetti di arresto dei servizi, realizzata con tubazioni in polipropilene (tipo *Coprax* o *Aquatherm*) completa di tutti i pezzi speciali, ricoperta esternamente con guaina isolante di polietilene espanso a cellule chiuse. Rubinetto di arresto da incasso da ½" con cappuccio cromato per l'intercettazione dei servizi.

Il tutto come da vigente normativa.

SERVIZI SANITARI

BAGNO PRINCIPALE

Sanitari "GEBERIT", serie *ICON filomuro a pavimento* o similari.

Rubinetterie "VEMA" serie *Slate* o similari.

Servizio sanitario completo di:

- a) piatto doccia 80 x 80 cm;
- b) lavabo, senza colonna, di colore bianco con coprisifone in acciaio;
- c) bidet colore bianco;
- d) vaso colore bianco.

BAGNO SECONDARIO/LAVANDERIA (ove presente)

Sanitari "GEBERIT", serie *ICON filomuro a pavimento* o similari.

Rubinetterie "VEMA" serie *Slate* o similari.

Servizio sanitario completo di:

- e) piatto doccia 80 x 80 cm;
- f) lavabo, senza colonna, di colore bianco con coprisifone in acciaio;
- g) bidet colore bianco;
- h) attacco lavatrice

CUCINA

Completa di:

- a) predisposizione per alimentazione e scarico lavello cucina;
- b) attacco per lavastoviglie, completo di sifone speciale da incasso e rubinetto cromato con portagomma.

ATTACCHI ACQUA SCOPERTI ESCLUSIVI

Sono previsti un punto acqua fredda ed per ogni scoperto esclusivo (corte esterna) di ogni appartamento al piano terra.

IMPIANTO ADDUZIONE DEL GAS METANO

E' previsto un attacco gas realizzato con tubo in rame (in unico pezzo) rivestito con guaina in P.V.C. che, partendo dal contatore predisposto dalla Società erogatrice, dovrà arrivare all'alimentazione della caldaia condominiale.

Non è previsto utilizzo gas in cucina per le quali è previsto attacco elettrico per piano a induzione.

IMPIANTO ELETTRICO

I frutti di comando e di derivazione saranno della marca "GEWISS" serie *Chorus* o similari.

L'impianto elettrico sarà realizzato a regola d'arte ai sensi della L. n. 186/68 e nel rispetto delle prescrizioni di cui al Decreto n. 37/08.

INGRESSO - SOGGIORNO - PRANZO:

- n. 1 Punto luce a soffitto;
- n. 2 Punti luce a parete;
- n. 4 Punti comando;
- n. 4 Prese di corrente;
- n. 1 Presa per TV;
- n. 1 Presa telefono;
- n. 1 Punto video-citofono;
- n.1 Punto termostato collegato con la caldaia, completo di termostato regolabile elettronicamente e programmazione settimanale;
- n. 1 Centralino incassato;
- n. 1 Punto ronzatore e suoneria incassato;

CUCINA-ANGOLO COTTURA :

- n. 1 Punto luce a soffitto;
- n. 1 punto luce a parete;
- n. 3 Punti comando;
- n. 1 Interruttore per comando aspiratore elettrico con presa;
- n. 5 Prese di corrente;
- n. 1 Punto presa per attacco lavastoviglie;
- n.1 punto attacco piano cottura induzione

CALDAIA:

n. 1 Presa di corrente;

CAMERA MATRIMONIALE:

n. 1 Punto luce;

n. 3 Prese di corrente;

n. 3 Punti comando;

n. 1 Presa per TV;

n. 1 Presa telefono;

CAMERA AD UN LETTO/STUDIO:

n. 1 Punto luce;

n. 3 Prese di corrente;

n. 2 Punti comando;

BAGNO PRINCIPALE:

n° 1 Punto luce;

n° 1 Punto luce sopra il lavabo;

n° 2 Punto comando;

n° 2 Prese di corrente;

n° 1 punto comando a tirante;

BAGNO SECONDARIO/LAVANDERIA (ove presente):

n° 1 Punto luce;

n° 1 Punto luce sopra il lavabo;

n° 2 Punto comando;

n° 1 Prese di corrente;

n° 1 Punto presa per attacco lavatrice.

DISIMPEGNO:

n. 1 Punto luce;

n. 1 Presa di corrente;

n. 3 Punti comando;

TERRAZZI E BALCONI:

Punti luce a parete o soffitto completi di plafoniera e lampada colore bianco a scelta della D.L.;

n.1 Punto comando;

n.1 Presa di corrente;

GIARDINI PRIVATI:

n. 3 lampioncini da giardino a scelta della D.L.

PARTI COMUNI:

Scale e corridoi comuni saranno dotati di una quantità di punti luce a parete completi di plafoniera e lampada con scelta a cura della D.L. e relativi punti comando secondo gli elaborati esecutivi dei tecnici impiantisti.

Sarà, inoltre, previsto n° 1 punto presa condominiale.

IMPIANTO TV + sat

Impianti antenna Tv centralizzati idonei per prese appartamento come da descrizione Impianto elettrico; completi di una presa tv sat funzionante per appartamento.

IMPIANTO VIDEO-CITOFONICO, APRIPORTA E CAMPANELLO

L'impianto video-citofonico consentirà la comunicazione fra l'alloggio ed il portone d'ingresso. L'impianto apri-porta consentirà l'apertura automatica del portone d'ingresso dall'interno di ogni alloggio.

La chiamata dovrà essere predisposta dall'ingresso principale con citofono, a scelta della D.L. La chiamata campanello sarà predisposta anche dal portone di ingresso di ogni singolo alloggio.

IMPIANTO ANTIFURTO

Predisposizione di impianto antifurto mediante posa di tubazioni ad ogni apertura (portone e finestre) + punto tastiera + punto esterno sirena + punto centralino + punto radar.

OPERE SCORPORATE A CARICO DEGLI ASSEGNATARI

A carico degli assegnatari degli alloggi restano i seguenti oneri:

- a) Installazione dei contatori per l'energia elettrica, acqua, con l'onere dei relativi contratti di fornitura ed allacciamenti generali;
- b) calcolo tabelle millesimali, regolamento di condominio e accatastamento
- c) installazione del telefono;
- d) eventuali opere di miglioria da concordarsi preventivamente fra la Ditta costruttrice e gli acquirenti per pavimenti, rivestimenti, porte, impianto raffrescamento ecc.

N.B.

Per tutte le cose non descritte si fa affidamento alle tavole dei disegni esecutivi sia architettonici che strutturali ed alle indicazioni della D.L.

Le quantità e le dimensioni di questo Capitolato, specialmente per quanto riguarda gli impianti, sono da considerarsi di massima e verificati poi con i disegni esecutivi e con le relazioni illustrative fornite dai tecnici incaricati.

RUBINETTERIA VEMA serie SLATE

LAVABO

BIDET

DOCCIA



SANITARI GEBERIT mod. *ICON filomuro*

