

Complesso Residenziale
NAUTYLUS

CAPITOLATO
DELLE CARATTERISTICHE DI
COSTRUZIONE E FINITURE

Fabbricato Via MONTANARA
Pescara



Complesso Residenziale NAUTYLUS

CAPITOLATO PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

a. STRUTTURA DEGLI EDIFICI

- ✚ **Fondazioni:** I fabbricati sorgeranno su fondazioni in c.a., delle dimensioni risultanti dai calcoli statici, tali da sollecitare il terreno in relazione alla sua natura risultante dalle indagini geologiche.
- ✚ **Struttura:** l'ossatura portante degli edifici sarà costituita da pilastri, travi e setti in c.a. ordinario, aventi le dimensioni e armature metalliche risultanti dai calcoli di staticità eseguiti nel rispetto delle vigenti disposizioni di Legge.
- ✚ **Solai:** saranno costituiti da struttura mista in c.a. e laterizio in tutti i piani di elevazione; l'armatura metallica sarà calcolata per sovraccarico accidentale pari a 200 kg/mq.
- ✚ **Balconi:** costituiti da soletta in c.a., con armatura metallica calcolata per sovraccarico accidentale come da normativa vigente
- ✚ **Scale:** costituite da soletta rampante in c.a., con armatura metallica calcolata per sovraccarico accidentale pari a 400 kg/mq.
- ✚ **Tamponatura esterna:** costituita da muratura a cassetta, spess. 43 cm, realizzata a partire dall'esterno con laterizio forato, dim. 20x25x25 cm, posato con malta cementizia a fori orizzontali, intonacato su entrambi i lati, isolamento termoacustico in intercapedine con 2 pannelli a scelta della direzione lavori in riferimento alla normativa, forato dim. 8x25x25 cm, posato con malta cementizia a fori orizzontali a giunti orizzontali e verticali sfalsati intonacato su lato interno.

b. PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI

- ✚ **Fognature orizzontali:** verranno eseguite con tubi di plastica del tipo pesante serie UNI delle dimensioni necessarie, rinfiacati in calcestruzzo e provvisti di tappi o pozzetti d'ispezione secondo necessità.
Le tubazioni delle acque bianche saranno separate da quelle delle acque nere.
- ✚ **Scarichi acque bianche e nere:** gli scarichi verticali saranno costituiti da tubazioni di materiale plastico tipo GEBERIT delle opportune dimensioni, insonorizzate e

Complesso Residenziale NAUTYLUS

coibentate, secondo normativa vigente; le tubazioni verranno riportate tutte in copertura (sfiati) per evitare il manifestarsi di cattivi odori all'interno degli appartamenti.

- ✚ **Cappe cucine:** saranno costituite da tubazioni di materiale plastico tipo GEBERIT delle opportune dimensioni, insonorizzate e coibentate, secondo normativa vigente; le tubazioni verranno riportate tutte in copertura (sfiati) per evitare il manifestarsi di cattivi odori all'interno degli appartamenti.
- ✚ **Finiture esterne degli edifici:** le pareti esterne degli edifici saranno eseguite con intonaco tradizionale rifinito con pitture: queste potranno essere anche satinata/lucide, il tutto come ritenuto idoneo dalla Swirà design.
- ✚ **balconi:** saranno realizzati con parapetti, in armonia con l'architettura dell'edificio, più precisamente lateralmente al balcone con lastra di vetro, mentre sul fronte del balcone in cemento armato, colori a scelta della Swirà Design. (Non tutti gli appartamenti avranno la lastra di vetro.)
- ✚ **Copertura degli edifici:** realizzazione di tetto mediante posa in opera di primer bituminoso, posa in opera di guaina con barriera al vapore per mezzo di lamina di alluminio, posa in opera di pannello isolante come da normativa vigente, per uno spessore non inferiore a cm. 16. Copertura finale con guaina ardesiata.
- ✚ **Piano Terra:** pavimentazione esterna eseguita con betonella, a scelta della Swirà Design.
- ✚ **Atrio d'ingresso:** verrà delimitato da serramenti in alluminio verniciati o elettrocolorati, completi di vetrate in VISARM antinfortunistico e serratura elettrica.
Le pareti saranno finite con vernici ed intonaci speciali; il pavimento sarà in marmo o pietra di fossena, il tutto a discrezione della Swirà Design.
- ✚ **Scale:** avranno pedate, alzate e zoccolini in marmo o pietra di Fossena, il tutto a discrezione della Swirà design.
I parapetti, ove necessario, in tubolari smaltati disegno a colore a discrezione della Swirà Design.
Le pareti, intonacate con materiale premiscelato base gesso con mano a finire in scagliola, saranno tinteggiate con pitture lavabili.

Complesso Residenziale NAUTYLUS

✚ **Ascensore:** in ottemperanza alle vigenti norme in materia, verrà installato in vano proprio con porte al piano automatiche a due ante scorrevoli, marca RAVER, o similari, la tipologia a scelta della Swirà Design.

La cabina sarà dotata degli accessori d'uso, dispositivo di sicurezza e di allarme, modello a scelta della Swirà Design.

✚ **Impianto idrico:** sarà realizzato in tubi Niron o multistrato protetti ed incassati nelle murature, di opportuna sezione, onde garantire una corretta distribuzione dell'acqua calda e fredda nei bagni e nelle cucine.

L'edificio sarà dotato di locale serbatoi ed impianto autoclave.

Per la suddivisione dei singoli consumi interni, saranno predisposti attacchi per il collocamento dei contatori.

✚ **Impianto elettrico:** verrà realizzato secondo le vigenti disposizioni di Legge, con tubi corrugati sottotraccia, centralino da incasso completo di interruttori differenziali (salvavita) ed interruttori magnetotermici, apparecchi di comando e prese della serie VIMAR o similari a scelta della D. L., impianto di messa a terra e quant'altro necessario per dare l'opera perfettamente funzionante e a regola d'arte. I contatori saranno raccolti in apposito locale tecnico condominiale.

✚ **Impianto telefonico:** saranno predisposte le tubazioni per il passaggio dei cavi telefonici con derivazioni nel soggiorno e nelle camere da letto.

✚ **I fabbricati saranno dotati di predisposizione al collegamento alla fibra ottica.**

✚ **Impianto TV:** i fabbricati saranno dotati di antenna TV centralizzata, installata in copertura.

Sarà, inoltre, realizzato un impianto di TV satellitare centralizzato con l'installazione di una presa TV satellitare per ogni appartamento.

Le apparecchiature elettriche installate saranno marca VIMAR IDEA o similari a scelta della D.L..

Sia i materiali che la posa in opera, saranno a norma CEI.

c. CARATTERISTICHE DEGLI APPARTAMENTI

✚ **Divisori appartamenti-appartamenti:** muratura a cassetta per divisori interni, realizzata con forato, dim. 12x25x25 cm, posato con malta cementizia a fori orizzontali



Complesso Residenziale NAUTYLUS

e intonacato su entrambi i lati, isolamento in intercapedine con pannello come da normativa, forato dim. 8x25x25 cm, posato a fori orizzontali con malta cementizia a giunti orizzontali e verticali sfalsati intonacato su lato interno.

- ✚ **Tramezzi:** muratura spess. 8 cm, composta da laterizi forati legati con malta cementizia.
- ✚ **Intonaci:** pareti e soffitti saranno intonacate con materiale premiscelato, base gesso, finito a scagliola, eseguito direttamente sul laterizio.
I bagni e l'esterno, invece, con intonaco tipo pronto a base cemento.
- ✚ **Pavimenti:** tutti i vani della zona giorno e della zona notte saranno pavimentati in piastrelle ceramiche; tipologia come da campionatura messa a disposizione presso CASALab o altro fornitore da definire da parte della società D&T srl La dimensione della pavimentazione partiranno dal 30x30 al 50x50. Le mattonelle saranno poste a colla su massetto e verranno adottati tutti gli accorgimenti necessari per rispettare le norme in materia di isolamento acustico.
- ✚ **Battiscopa:** in tutti i locali abitabili, eccezione fatta per i bagni, saranno posati zoccolini battiscopa coordinati con la pavimentazione
- ✚ **Tinteggiatura:** tutte le pareti dei vani saranno tinteggiate con pittura lavabile traspirante, colore bianco, esclusi i bagni, le cucine ed i soffitti che saranno tinteggiati a tempera sempre di colore bianco.
- ✚ **Rivestimenti:** le pareti dei bagni saranno rivestite in piastrelle, tipo e dimensioni come da campionatura messa a disposizione dalla committente (non sono previste greche o altre decorazioni particolari), per una altezza di circa Mt. 2,00.
- ✚ **Serramenti:** avranno le seguenti caratteristiche:
 1. Portoncini d'ingresso degli appartamenti saranno del tipo blindato (90x210 cm), della ditta PIACENTINI o marca simile a scelta del R.P., non inferiore a classe di sicurezza 2, montati su telaio e controtelaio metallico; il rivestimento esterno sarà con pannelli in essenza MDF laccato a colore scelta del R.P., mentre quello interno finitura laccato bianco.
Maniglia esterna tipo pomolo fisso finitura alluminio; maniglia interna tipo maniglia finitura alluminio; dispositivo di apertura controllata "Block" e spioncino.

Complesso Residenziale NAUTYLUS

2. **Porte interne** saranno della ditta Pail o marca simile:

Porta interna Serie “LN” finitura **DECORATO BIANCO LISCIO** con telaio standard **in legno listellare** da mm.40 circa rivestito in decorato con l’ausilio di **colla poliuretanica**, mostre Telescopiche sui due lati sezione mm.70x10x15 (estendibilità max telaio mm.20) consegnate ad aste da mm.2250 senza tagliare **in legno multistrato** rivestito in decorato con l’ausilio di **colla poliuretanica**, anta tamburata da mm.43 circa, intelaiatura perimetrale in legno Abete giuntato (su cui viene ricavata la battuta solo sui due lati verticali) con struttura interna a nido d’ape in cartoncino disidratato, rivestito sulle due facce con pannelli di sfibrato di legno MDF da mm.4 **idrofugo** decorato con laminatino. Corredato di n.3 cerniere tipo “Anuba” diametro mm.13 coassiali, serratura tipo “**Patent magnetica**”, una chiave a cifratura unica, guarnizione di battuta e accessori d’uso.

3. **Infissi esterni**: saranno della ditta a scelta della Swirà srl; finestra in legno o alluminio in ottemperanza alle vigenti norme in materia (colore a scelta della Swirà Design), con vetro di caratteristiche tali da garantire le verifiche termico/acustiche a norma di Legge;

4. **Avvolgibili**: colore a scelta della Swirà Design.

✚ **balconi**: saranno pavimentate con gres porcellanato 20x20 mentre il soffitto sarà rivestito con listelli di legno a scelta della Swirà Design (dimensione e colore).

✚ **Impianto idrico-sanitario**: da ogni singolo contatore, partirà l’alimentazione dell’appartamento; le tubazioni saranno in tubi tipo multistrato o Niron d’idonea sezione, protezione ed isolamento; è possibile interrompere l’afflusso sia dell’acqua calda che di quella fredda (cucina e bagni), attraverso rubinetti d’arresto.

Gli angoli cottura/cucine saranno dotati di:

- attacchi per acqua calda e fredda;

Il bagno principale sarà composto da:

- a. ove prevista, una vasca in vetroresina dim. 170 x 70 cm. Marca a scelta della D.L., pannellata con gruppo monocomando in ottone cromato per acqua calda e



Complesso Residenziale NAUTYLUS

fredda, doccia a telefono, sifone e scarico; in alternativa verrà posto un piatto doccia delle dimensioni adeguate con saliscendi e miscelatore a parete .

- b. lavabo sospeso, wc sospeso e bidet sospeso della ditta Dolomite o similari con attacco sospeso in entrambi i bagni .
- c. rubinetteria monocomando a scelta tra quelli messi a disposizione dal costruttore.

Il bagno di servizio sarà composto da:

- a. piatto doccia Novellini Olympic dim. 70x90 o similari, dotato di soffione e miscelatore ad incasso ed asta scorrevole;
- b. lavabo sospeso wc sospeso bidet sospeso come bagno principale
- c. attacco per lavatrice, o nel bagno o sul balcone a discrezione D.L.;
- d. rubinetteria monocomando a scelta tra quelli messi a disposizione della D.L..

✚ **Impianto di riscaldamento e climatizzazione:** ogni alloggio sarà dotato di impianto autonomo per il riscaldamento e raffreddamento ad aria per mezzo di termoconvettori a pompa di calore, dimensionati per le specifiche richieste dell'unità abitativa. Posizionamento a scelta della Swirà Design. Il sistema di distribuzione fornirà aria calda e fredda.

La temperatura interna sarà regolata da cronotermostato di zona.

Nei bagni verrà installato un radiatore di arredo scalda-salviette elettrico.

✚ **Impianto elettrico:** verrà realizzato, secondo le leggi e norme vigenti, con tubazioni sotto traccia, scatole di derivazione, porta apparecchi da incasso e conduttori unipolari (N07V-K) antifiamma d'idonea sezione, in relazione alla potenza dei carichi ed alla caduta di tensione ammissibile. I circuiti saranno protetti contro i sovraccarichi e i corto circuiti da interruttori automatici magnetotermici e contro i contatti accidentali da opportuni interruttori differenziali ad alta sensibilità. Gli apparecchi di comando e prese saranno della serie VIMAR o similari, sarà, inoltre realizzato l'impianto di messa a terra e quant'altro necessario per dare l'opera perfettamente funzionante e a regola d'arte in ottemperanza a tutte le normative e leggi in maniera specifica. Le dotazioni sono quelle previste dalla norma 64-8/3 "Livello 1".

I contatori saranno raccolti in apposito locale condominiale.



Complesso Residenziale **NAUTYLUS**

Per ogni APPARTAMENTO si prevede:

a. Soggiorno - Ingresso

- n° 2 punti luce;
- n° 1 deviatore;
- n° 1 Interruttore unipolare;
- n° 4 prese elettriche 10/16 A;
- n° 1 suoneria interna ronzatore 220V;
- n° 1 suoneria Duton 220V chiamata portoncino ingresso;
- n° 1 centralino di protezione impianto elettrico appartamento;
- n° 1 apparecchio videocitofonico da interno;
- n° 1 presa TV terrestre;
- n° 1 presa TV satellitare;
- n° 1 presa telefonica;
- n° 1 lampada di emergenza.

b. Angolo cottura

- n° 4 prese elettriche 10/16 A ;
- n° 1 alimentazione cappa;
- n° 1 interruttore unipolare a comando della cappa.

c. Cucina (ove prevista)

- n° 4 prese elettriche 10/16 A;
- n° 1 alimentazione cappa;
- n° 1 interruttore unipolare a comando della cappa;
- n° 1 punti luce;
- n° 1 interruttore unipolare;
- n° 1 presa TV terrestre.



Complesso Residenziale **NAUTYLUS**

d. Bagno

- n° 2 punti luce;
- n° 2 prese elettriche 10/16 A;
- n° 2 interruttori unipolari;
- n° 1 pulsante a tirante (chiamata da doccia o vasca);
- n° 1 aspiratore (solo nel caso di bagno cieco).

e. Disimpegno zona notte

- n° 1 punto luce;
- n° 1 prese elettriche 10/16 A;
- n° 1 deviatore;
- n° 1 cronotermostato ambiente.

f. Camera matrimoniale

- n. 1 punto luce;
- n. 5 prese elettriche 10/16 A;
- n. 1 presa TV terrestre;
- n. 1 presa telefonica;
- n° 1 deviatore;
- n° 1 invertitore.

g. Cameretta

- n. 1 punto luce;
- n. 4 prese elettriche 10/16 A;
- n. 1 presa TV terrestre;
- n. 1 presa telefonica;
- n° deviatore.

h. Balconi

Complesso Residenziale NAUTYLUS

- n° 1 punto luce con comando a interruttore/deviatore luminoso interno;
- n° 1 presa elettrica 10/16 A con supporto stagno.

DOTAZIONI CONDOMINIALI:

- Impianto TV

Il complesso sarà dotato di antenna TV centralizzata installata in copertura.

L'impianto prevede inoltre, una parabola per la visione dei canali satellitari, l'impianto terrestre sarà del tipo digitale;

- Vano scala

Sarà dotato di impianto di illuminazione a relè temporizzato mediante pulsanti luminosi e plafoniere con lampada a risparmio e di impianto di illuminazione notturna mediante orologio programmatore e lampada d'emergenza per piano.

- Impianto a fonti rinnovabili

Il complesso sarà dotato di impianto a fonti rinnovabili secondo i parametri della D.Lgs. n.28/2011 e s.m.i. per il fabbisogno energetico.

d. CARATTERISTICHE DEI LOCALI PIANO TERRA (garage, locali tecnici)

✚ **Pavimenti:** saranno del tipo industriale senza zoccolino nei garage e nei locali tecnici.

Divisori interni: saranno eseguiti con blocchi di cemento alleggerito, REI 90 spess. 12 cm, posati a faccia vista autoportanti senza intonaco; entrambe le murature saranno tinteggiate con pittura traspirante colore bianco.

✚ **Impianto elettrico:**

a. GARAGE:

- n° 1 punto luce;
- n° 1 interruttore unipolare;
- n° 1 presa elettrica 10/16 A;



Complesso Residenziale NAUTYLUS

- n° 1 interruttore differenziale magnetotermico 2x16 A 0.03 A in calotta da esterno (all'interno del locale contatori Enel).

e. OPERE VARIE

- ✚ **Parapetti:** saranno realizzati in c.a., vetro solo in alcuni appartamenti, fino al raggiungimento di un'altezza totale di almeno 105 cm.
- ✚ **Cancelli:** quello carrabile sarà del tipo scorrevole ad apertura motorizzata, mentre quello pedonale ad anta; materiale e colore saranno a scelta del Swirà design..

f. CONSEGNA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

La consegna delle unità immobiliari verrà effettuata dalla Società costruttrice entro il termine stabilito contrattualmente.

Al momento dell'ultimazione, la parte acquirente dovrà verificare e controllare l'unità immobiliare promessa in vendita in tutte le parti visibili, segnalando all'Impresa esecutrice gli eventuali vizi riscontrati che, se sussistenti, verranno eliminati prima della consegna.

Alla consegna verrà redatto un verbale in contraddittorio, la cui sottoscrizione varrà piena accettazione dell'opera compravenduta, fatte salve le garanzie di Legge, nonché la persistenza di eventuali difetti di piccola entità che non pregiudichino l'immediata e completa fruizione dell'alloggio, che saranno comunque eliminati.

g. RAPPORTI TRA L'IMPRESA E GLI ACQUIRENTI

Molto spesso si rendono necessari lavori di variante nei singoli alloggi, per adattamenti, sostituzioni od altro, richiesti dagli acquirenti.

I lavori per dette varianti saranno eseguiti dalla Società Costruttrice D&T srl, dopo che l'acquirente presenterà un disegno controfirmato anche dal proprio progettista, con dettagli esecutivi (tramezzature, impianto elettrico, impianto idrico, particolari delle pavimentazioni e rivestimenti) delle modifiche da effettuare, accettazione da parte del R.P. della società D&T srl del disegno (dopo verifiche tecnico-urbanistiche fermo restando che la situazione dei lavori in cantiere non deve avere uno stato avanzato), ed ulteriore accettazione da parte dell'acquirente del preventivo di spesa redatto dal R.P. della società D&T srl; si precisa che dette variazioni (non strutturali) potranno essere effettuate entro e



Complesso Residenziale **NAUTYLUS**

non oltre **la fine delle tamponature e tramezzate**; il costo e quant'altro di queste opere sono **extra capitolato** e dovranno essere pagati dalla parte acquirente, prima dell'esecuzione degli stessi. Nel caso di scelta dei materiali extra- capitolato, l'eventuale differenza di prezzo dovrà essere pagata prima di effettuare l'ordine.

È fatto divieto, alla parte acquirente, di accedere al cantiere senza l'accompagnamento del personale preposto dalla Committente.

GARANZIE

Le parti riconoscono che, nonostante i progressi tecnologici, l'edilizia rimane un prodotto artigianale e quindi soggetto a presentare imperfezioni costruttive praticamente inevitabili che, nei limiti delle abituali tolleranze, vanno accettate. **Pertanto le parti dichiarano di prenderne atto.**

La garanzia rilasciata dalla Parte Venditrice è limitata esclusivamente ai materiali scelti e forniti nella presente descrizione.

N.B.: la D.L. potrà a suo insindacabile giudizio sostituire i materiali impiegati con prodotti equivalenti, e modificare gli impianti descritti per esigenze tecniche.

h. MODIFICHE AL PROGETTO

La Società venditrice si riserva la facoltà di apportare modifiche al progetto dell'edificio, anche in riferimento alle parti comuni come cortili, scale, pianerottoli, ingressi, corridoi, ecc. purché le varianti stesse non si traducano in una sostanziale modifica della superficie dell'unità oggetto della compravendita.

Le parti comuni saranno comunque quelle che verranno indicate dall'Impresa al momento del rogito.

Viene riservata alla Società venditrice qualsiasi decisione riguardante le varianti strutturali, architettoniche, le eventuali varianti per l'installazione di impianti, nonché le decisioni sui particolari costruttivi e di rifinitura interni ed esterni, con particolare riferimento alla scelta dei colori esterni di facciata, eventualmente sfuggiti alla descrizione del presente capitolato, che a suo giudizio esclusivo si rendessero necessari durante la costruzione,

per ottenere un complesso stabile ed armonico e nel contempo rispondente alle esigenze di tutti i servizi.



Complesso Residenziale **NAUTYLUS**

Tutto ciò pur se occorresse modificare, anche riducendo le parti comuni, le quali di conseguenza sono indicate in planimetria solo in via di massima.

Potrà pure essere modificato il numero delle unità immobiliari previste e delle autorimesse. Le dimensioni, la forma e l'esatta ubicazione di pilastri e travi in cemento armato, nonché delle colonne di scarico per bagni e cucine, il posizionamento dei water, della pompa di calore e delle canne fumarie con relativa foderia, saranno stabilite dal Direttore dei Lavori in modo insindacabile; nessuna opposizione in merito potrà essere fatta dalla parte acquirente.

i. VARIE

La Società venditrice si riserva il diritto di nominare l'Amministratore del Condominio che durerà in carica almeno un biennio ed al quale è riservata la facoltà di assumere l'addetto alle pulizie delle parti comuni per il primo anno.

La presentazione della denuncia al N.C.E.U. ed il frazionamento del fabbricato per la stesura dei rogiti, saranno eseguiti dal tecnico incaricato dalla D&T srl

È pure riservata alla Società venditrice la facoltà di stipulare l'assicurazione contro i danni incendio, scoppio, ricerca guasti, rotture varie, responsabilità civile, ecc. nonché la redazione delle tabelle millesimali e del regolamento di condominio; l'acquirente si obbliga con la firma del presente a subentrare pro-quota.