

# capitolato speciale

caratteristiche costruttive e di finitura



**CIVITANOVA MARCHE, Corso Garibaldi n. 54**  
**nuovo fabbricato residenziale di 8 Appartamenti Esclusivi**

Il presente documento mostra come sarà realizzato l'edificio, le unità immobiliari che lo compongono e gli spazi esterni. L'intento è quello di illustrare all'acquirente gli elementi che compongono il progetto, dalla struttura, agli impianti, alle finiture.

Anche in caso di assenza di esplicito richiamo tutte le opere verranno realizzate nel pieno rispetto delle normative e della legislazione vigenti in materia.

Le opere da eseguire avranno dimensioni, caratteristiche e struttura risultanti dagli elaborati di progetto approvati dall'amministrazione comunale e dagli enti preposti, e saranno realizzati secondo le indicazioni contenute nei paragrafi seguenti. In fase di esecuzione quanto di seguito potrà essere suscettibile a lievi variazioni.

I marchi e le aziende fornitrici (che comunque possono subire variazioni), indicate nel presente, sono citate in quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere. La direzione dei lavori a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori al fine di semplificare e/o migliorare le prestazioni finali dell'edificio o per motivi tecnici funzionali connessi alle procedure urbanistiche.

Ogni eventuale variante verrà apportata, previa approvazione della Direzione dei Lavori e del Committente, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri.

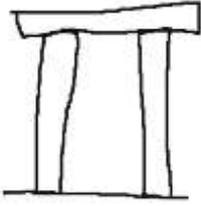
N.B. tutte le immagini inserite sono indicative e a scopo illustrativo. i prodotti possono subire modifiche.

# INDICE

## Sommario

STRUTTURA.....	1
IMPERMEABILIZZAZIONI e ISOLAMENTI.....	2
ISOLAMENTO TERMICO – ISOLAMENTO ACUSTICO.....	3
FINITURE.....	4
SCOSSALINE E DISCENDENTI.....	6
SCARICHI E FOGNATURE.....	6
PORTE E PORTONI.....	7
INFISSI E TAPPARELLE.....	8
IMPIANTO IDRICO E TERMICO.....	9
BAGNO.....	10
PAVIMENTI e RIVESTIMENTI.....	11
IMPIANTO ELETTRICO.....	12
GARAGE E RIPOSTIGLI.....	15
FONTI RINNOVABILI.....	16
MIGLIORIE O VARIAZIONI.....	17

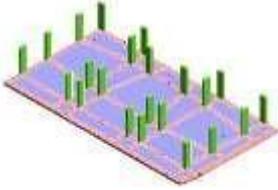
# 1.



## STRUTTURA

D.M. 14/01/2008 e s.m.i.: Norme Tecniche per le Costruzioni in Zona Sismica

### 1.1 FONDAZIONI

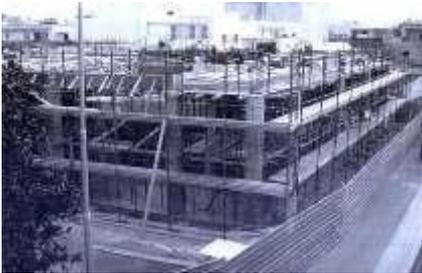


Le **fondazioni** saranno del tipo superficiale su platea.

Saranno eseguite in cemento armato gettato in opera, con calcestruzzo di adeguate caratteristiche di resistenza come da calcolo di progetto esecutivo strutturale.

---

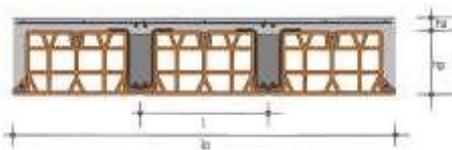
### 1.2 STRUTTURA PORTANTE



La **struttura** portante del fabbricato sarà del tipo a **telaio** composta da **travi e pilastri** realizzati in **cemento armato** gettato in opera, con barre di acciaio ad aderenza migliorata; la qualità e le sezioni saranno quelle risultanti dai calcoli. L'esecuzione avverrà conformemente al progetto architettonico ed ai calcoli strutturali esecutivi, tutti approvati dalle competenti autorità e **nel rispetto delle vigenti norme sismiche N.T.C. 2018 e s.m.i..**

---

### 1.3 SOLAI



#### 1.3.1 SOLAIO IN LATEROCEMENTO

I solai dei vari **piani** compresa la copertura saranno del tipo misto in laterizio - cemento, armato con travetti gettati in opera interposti da pignatte in laterizio e getto integrativo di soletta in calcestruzzo armato; avranno spessore adeguato rispondente al progetto strutturale atto a sopportare i carichi previsti da normative vigenti.

## 2.



## IMPERMEABILIZZAZIONI e ISOLAMENTI

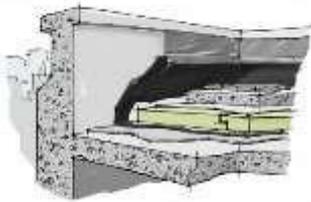
Muri controterra- terrazze - balconi - copertura

### 2.1 BALCONI

I **balconi** in c.a. verranno impermeabilizzati con una prima mano di guaina bituminosa, successivamente sopra al massetto delle pendenze verrà stesa un'ulteriore guaina liquida elastica dove verrà poi posata la pavimentazione. I balconi verranno isolati termicamente con pannelli in EPS.

---

### 2.3 SOLAIO DI COPERTURA PIANA



Il **tetto piano** a copertura verrà impermeabilizzato con una prima guaina di tipo bituminoso, successivamente sopra all'isolante termico e al massetto delle pendenze verrà stesa un'ulteriore guaina bituminosa + una guaina ardesiata (e comunque a scelta della DirezioneLavori)

Il **tetto piano** verrà **isolato termicamente** con pannelli in **XPS o simili** di **spessore adeguato**.

# 3.

## PARETI PERIMETRALI e TRA APPARTAMENTI



### ISOLAMENTO TERMICO

EFFICIENZA ENERGETICA DLgs 311/06 e  
s.m.i.



### ISOLAMENTO ACUSTICO

D.P.C.M. 5/12/97 e s.m.i.

### 3.1 TAMPONATURE ESTERNE

La tamponatura esterna di tutti i piani sarà eseguita con mattoni forati tipo Poroton Alveolater dello spessore di cm 30, rivestiti con pannelli in polistirene espanso estruso dello spessore di 10 cm

---

### 3.2 ISOLAMENTO ACUSTICO TRA PARETI E SOLAI

Verrà posta una **guaina** con funzione **acustica** sotto i muri perimetrali e le tramezzature interne per isolarli dai solai, con apposite strisce in **gomma riciclata** ad alta densità di spessore mm. 5, larghezza variabile a seconda della parete sotto cui viene impiegata.

---

### 3.3 ISOLAMENTO ACUSTICO SOLAI DI INTERPIANO: tappetino acustico

L'insonorizzazione acustica sarà eseguita secondo le indicazioni riportate sul calcolo di cui alla legge vigente in materia di acustica (tappetino anticalpestio e bindella perimetrale sui muri).

# 4.



## FINITURE

### 4.1 PARETI DIVISORIE INTERNE AGLI APPARTAMENTI

I divisori interni degli alloggi saranno realizzati in muratura e/o in cartongesso, mentre i muri divisori tra alloggi contigui saranno costituiti da una doppia parete dello spessore di cm 12+8 con interposto materiale isolante tipo lana di roccia spessore cm 10 o similare, in conformità alla normativa di legge vigente in materia di contenimento dei consumi energetici e acustici.

---

### 4.3 MASSETTI

#### **Interni agli appartamenti:**

Verranno realizzati due tipi di massetti, il **primo strato** in **cemento cellulare alleggerito** con funzione di copritubo, gettato sul solaio strutturale, il **secondo strato** del tipo **autolivellante cementizio** premiscelato gettato al di sopra del tappetino acustico e del pannello bugnato dell'impianto a pavimento.

#### **Esterni (terrazzi, balconi, marciapiedi..)**

Verranno realizzati massetti con metodo **premiscelato tradizionale** sabbia e cemento.

---

### 4.4 PARAPETTI DEI BALCONI

I parapetti dei balconi, verranno realizzati con balaustra in vetro o lamiera di alluminio, come da disegno architettonico; per alcune porzioni verranno realizzati in **blocchi** poroton **successivamente intonacati** rifiniti con apposito intonachino come da disegno architettonico e saranno provvisti di gocciolatoio nella parte inferiore; e comunque a insindacabile scelta della D.L.

---

### 4.5 BALAUSTRASCALE

Il corrimano sarà in ferro zincato e verniciato con struttura tubolare.

Il tutto **zincato a caldo e verniciato** colore e finiture a scelta della D.L.

## 4.6 SOGLIE E DAVANZALI

### Rivestimento scale:

Le scale saranno rivestite in **pietra di Trani** o con altro materiale a scelta della D.L..

### Davanzali finestre, portefinestre e portoni di ingresso:

saranno in **pietra di Trani** o comunque materiale a scelta della D.L. realizzati con finitura opaca; lo spessore sarà di cm.3. Saranno inoltre dotati di gocciolatoio inferiore per l'acqua piovana.

---

## 4.7 INTONACI INTERNI

I soffitti e le pareti perimetrali dei locali interni delle unità abitative (ad esclusione delle pareti divisorie in cartongesso) verranno **intonacati con materiale premiscelato** a base di cemento e calce, dello spessore medio di 1.5 cm, dato direttamente sulle murature, tirato in piano e ripulito con malta con rasante di finitura.

---

## 4.8 TINTEGGIATURA INTERNA

I soffitti e le pareti di tutti i locali saranno tinteggiati con **pittura semilavabile bianca**.

Tutte le tinteggiature, decorazioni o rasature eventualmente richieste dall'acquirente in variante del bianco saranno soggette a miglioria.

---

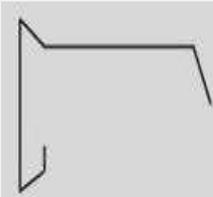
**5.**



**ASCENSORE**

Verrà installato un'impianto ascensore a **basso consumo** di tipo elettrico senza locale macchina ditta.

---

**6.**

## SCOSSALINE e DISCENDENTI PLUVIALI



### 6.1 SCOSSALINE e DISCENDENTI PLUVIALI

Saranno in **alluminio** preverniciato di colore a scelta della D.L. di sviluppo e spessore idoneo alle esigenze tecnico costruttive a cura e scelta della Direzione Lavori, completi di tutti i pezzi speciali e la minuteria per la loro posa in opera.

**7.**

## SCARICHI e FOGNATURE

### 7.1 COLONNE SCARICHI VERTICALI

Gli scarichi per i bagni e cucine saranno realizzati con **tubazioni** ad innesto tipo GEBERIT o similare, costituite con una miscela a base di polipropilene (PP) e cariche minerali (MF) dalle elevate caratteristiche meccaniche alle alte e basse temperature, per conferire al tubo elevata fonoassorbenza ed insonorizzazione dei rumori diffusi.

Sarà realizzata per i bagni una colonna da mm.110 e per le cucine da mm.90 o in ogni caso, di dimensioni idonee. Le stesse tubazioni di scarico saranno prolungate fino a sopra il piano di copertura a formare gli esalatori di ventilazione principale della colonna.

Le colonne di scarico e di areazione verranno alloggiare in appositi cavedi opportunamente posizionati dalla D.L..

---

### 7.2 FOGNATURE

La linea fognaria all'interno del lotto verrà realizzata con linee separate (linea acque reflue domestiche e linea acque meteoriche) utilizzando tubazioni in PVC di tipo pesante di idoneo diametro che verranno convogliate unitamente alla fognatura comunale secondo le vigenti leggi e le direttive degli enti preposti. Verranno inoltre installati pozzetti d'ispezione, oltre a quelli di campionamento prima della immissione alla pubblica fognatura.

Il tutto in conformità alle direttive dell'azienda ATAC di Civitanova Marche.

# 8.



## PORTE e PORTONI

### 8.1 PORTONI D'INGRESSO APPARTAMENTI

Sarà del tipo **blindato** ditta **Alias** o similare come caratteristiche, con protezione antintrusione in **classe 3\***, con struttura in doppia lamiera d'acciaio, serrature, maniglia, spioncino; Tali portoni assicurano un buon isolamento acustico grazie alla presenza di materiali fonoassorbenti posizionati all'interno del battente, dentro e attorno al telaio.

Sia Esternamente che internamente il pannello sarà in mdf verniciato colore a scelta della D.L..

**Serratura cilindro di sicurezza a profilo europeo** con chiave piatta reversibile.

*\* **Classe 3** – un portoncino blindato in classe 3 è in grado di resistere ad attacchi di malviventi esperti che impiegano per lo scopo anche un piede di porco.*

---

### 7.2 PORTE INTERNE

Saranno lisce nei colori ed essenze a scelta dell'acquirente, complete di mostra e contro-mostra, guarnizione di chiusura e di maniglia, fino ad un prezzo di 300€/cad. E' compresa una porta scorrevole.

La scelta dei materiali potrà essere effettuata presso i nostri rivenditori di fiducia, **Progetto Infissi-Gilberto**

**Micucci srl di Civitanova Marche**

**8.**



---

## 8.2 FINESTRE e PORTEFINESTRE



Le finestre e portefinestre saranno a taglio termico in PVC bicolore complete di vetro camera, rispondenti alle vigenti normative termiche ed acustiche con colore a scelta della D.L.;

E' prevista l'apertura **Anta-ribalta di serie su tutte le finestre.**

E' prevista la predisposizione per le zanzariere.

Tutte le aperture delle finestre e portefinestre saranno a battente costituite da 1,2 o 3 ante in base alla larghezza.

Ditta Progetto Infissi-Gilberto Micucci srl di Civitanova Marche

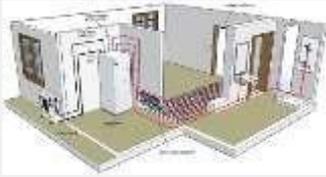
---

## 8.3 TAPPARELLE ELETTRICHE



Le **TAPPARELLE** saranno in alluminio ad azionamento elettrico di colore a scelta della D.L.

# 9.



## IMPIANTO IDRICO e TERMICO

Gli impianti idrico, di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria saranno del tipo autonomo per ogni unità immobiliare.

---

### 9.1 IMPIANTO IDRO-SANITARIO

Completo per acqua calda e fredda in ogni appartamento, realizzato con tubazioni in multistrato e regolato da una centralina in cui è possibile chiudere/aprire ogni singolo p.to acqua , oltre che ad un rubinetto generale d'arresto.

L'impianto rispetta la normativa tecnica UNI 7129/92 approvata dal D.M. 21/04/93 e s.m.i.

---

### 9.2 IMPIANTO TERMICO



Ogni appartamento verrà dotato di macchine della ditta Daikin:

- Per il riscaldamento verrà installata una a pompa di calore elettrica aria/acqua del tipo idronica
- Per la produzione di acqua calda sanitaria verrà installato uno scaldacqua a pompa di calore a basamento con accumulo.

#### **IMPIANTO RADIANTE A PAVIMENTO PER IL RISCALDAMENTO:**

realizzato con tubazione del tipo multistrato e pannello del tipo a bugne in eps.

#### **IMPIANTO RAFFRESCAMENTO AD ARIA CANALIZZATO CANALIZZATO:**

Tutte le tubazioni saranno opportunamente isolate con materiali adeguati e secondo norma di legge.

---

### 9.3 V.M.C. Ventilazione Meccanica Controllata Puntuale

Ogni unità abitativa sarà dotata di apparati di Ventilazione Meccanica Controllata puntuale con recuperatore di calore, completi di telecomando per le regolazioni, posizionati uno per ogni ambiente

# 10.



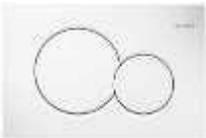
## BAGNO

- valore di capitolato **bagno principale 1.200,00€;**
- valore di capitolato **bagno secondario 1.000,00€**

I bagni saranno completi, a scelta del cliente di:

- lavabo;
- sanitari sospesi (water completo di tavoletta e bidet);
- piatto doccia;
- rubinetteria con miscelatori monocomando;

Sono escluse le cabine doccia.



verrà predisposta inoltre la colonna scarico automatica con placca di comando a due tasti per il risciacquo, con cassetta ad incasso tipo geberit duofix a basso consumo di acqua, e di tutto il materiale di collegamento (sifoni, raccordi, ecc...) per il funzionamento completo.

### ATTACCHI PARTICOLARI:

In un bagno o nel ripostiglio verrà installato l'attacco per la lavatrice.

# 11.



## PAVIMENTI & RIVESTIMENTI

### 11.1 PAVIMENTO

Sarà in gres porcellanato o similare del costo max di listino € 50,00.

Per formati di dimensioni superiori a 80cm\*80cm o 20cm\*120cm verrà applicato un sovrapprezzo per la posa in opera.

*La posa del pavimento è comprensiva della fuga; non comprende la posa in diagonale né la realizzazione di mosaici o realizzazioni particolari, che saranno a spese della parte acquirente se espressamente richiesto dalla stessa.*

---

### 11.2 ZOCCOLINI BATTISCOPA INTERNI

Tutti gli appartamenti saranno finiti con battiscopa del costo max di listino di € 5,00 al ml.

---

### 11.3 RIVESTIMENTO BAGNI

Sarà in gres porcellanato a scelta del cliente per un'altezza di ml 2,00 del costo max di listino € 50,00 con posa in verticale a scelta come sopra indicato.

La posa del rivestimento non comprende pose particolari, la realizzazione di mosaici che saranno a spese della parte acquirente se espressamente richiesto dalla stessa.

Per formati di dimensioni particolari verrà applicato un sovrapprezzo per la posa in opera.

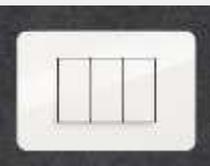
---

### 11.5 PAVIMENTAZIONE ESTERNA BALCONI E MARCIAPIEDI

I balconi e i marciapiedi saranno pavimentati con piastrelle in gres porcellanato ad alta resistenza, superficie ruvida antiscivolo e resistente al gelo, di formato a scelta D.L..

*Le scelte avverranno presso lo show-room di Fratelli Simonetti Civitanova Marche*

# 12.



## IMPIANTO ELETTRICO

Avrà origine dai contatori collegati, tramite le colonne montanti di sezione adeguata, ai quadri centralino posti all'interno di ogni appartamento.

### 12.1 IMPIANTO ELETTRICO APPARTAMENTO

IMPIANTO ELETTRICO sotto traccia realizzato alla regola d'arte secondo quanto previsto dalla Legge n. 46/1990 e s.m.i. e sarà eseguito secondo la normativa tecnica CEI 64-8 e s.m.i., dotato di impianto di messa a terra per tutto il fabbricato.

Il materiale impiegato per le placche di comando delle prese sarà del tipo BTICINO serie MATIXGO di colore bianco.

Per ogni appartamento è prevista la predisposizione dell'impianto di allarme.

Verrà inoltre installata la parabola satellitare condominiale a servizio delle singole unità abitative.

#### ***composizione impianto appartamento tipo per stanza:***

##### ▪ SOGGIORNO:

n. pezzi	descrizione
2	Punto luce soffitto o parete
6	Punto presa bipasso
2	Punto di comando deviato (comando da due punti)
1	Punto presa TV
2	Punto presa Sat. con connettore F
1	Punto presa telefonica Plug

##### ▪ CUCINA:

n. pezzi	descrizione
1	Punto luce soffitto o parete
1	Punto luce per allaccio Kappa con comando bipolare
5	Punto presa universale scuko+bipasso
6	Punto presa bipasso
1	Punto di comando
1	Punto presa TV

▪ **DISIMPEGNO:**

n. pezzi	descrizione
1	<i>Punto luce soffitto o parete</i>
5	<i>Punto di comando a pulsante</i>

▪ **BAGNO:**

n. pezzi	descrizione
2	<i>Punto luce soffitto o parete</i>
2	<i>Punto presa bipasso</i>
2	<i>Punto di comando</i>
1	<i>Punto pulsante a tirante per doccia</i>

▪ **CAMERA GRANDE** (sup. stanza da 14mq):

n. pezzi	descrizione
1	<i>Punto luce soffitto o parete</i>
4	<i>Punto presa bipasso</i>
1	<i>Punto presa TV</i>
1	<i>Punto presa telefonica Plug</i>
1	<i>Punto di comando invertito (comando da tre punti)</i>

▪ **CAMERA PICCOLA** (sup. stanza da 9mq a 13,99mq):

n. pezzi	descrizione
1	<i>Punto luce soffitto o parete</i>
4	<i>Punto presa bipasso</i>
1	<i>Punto presa TV</i>
1	<i>Punto presa telefonica Plug</i>
1	<i>Punto di comando deviato (comando da due punti)</i>

▪ **BALCONE GRANDE:**

n. pezzi	descrizione
1	<i>Punto presa bipasso stagna</i>
1	<i>Punto luce a parete</i>
1	<i>Punto di comando su porta finestra</i>

▪ **BALCONE PICCOLO:**

n. pezzi	descrizione
1	<i>Punto luce parete</i>
1	<i>Punto di comando su porta finestra</i>

▪ **PUNTI EXTRA COMPRESI:**

n. pezzi	descrizione
----------	-------------

1	VIDEOCITOFONO
1	Punto per allaccio caldaia/pompa di calore con interruttore bipolare
1	Cronotermostato ambiente settimanale
2	Punto presa universale scuko+bipasso per lavatrice – asciugatrice
1	Lampada di emergenza da incasso per scatola 506
1	Pulsante di comando interbloccato su/giù per ogni tapparella elettrica

▪ **CENTRALINO DI APPARTAMENTO:**

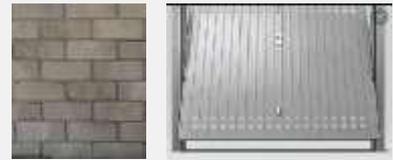
n. pezzi	descrizione
1	quadro parete 24 moduli con n.1 interruttore magnetotermico generale + n.2 differenziali puri + n.4 interruttori magnetotermici per linee elettriche appartamento.

---

## 12.1 ILLUMINAZIONE PARTI CONDOMINIALI:

Tutte le parti condominiali, ingresso palazzina, corridoi, vano scale e ascensore, rampa accesso garage, corsia di manovra accesso garage, verranno illuminati adeguatamente con luci a basso consumo a discrezione della D.L.

# 13. GARAGE e RIPOSTIGLI al piano terra



## **DIVISORI INTERNI:**

Le pareti divisorie interne dei garage al piano interrato verranno realizzate con blocchi costituiti da calcestruzzo alleggerito con argilla espansa tipo **Leca, tagliafuoco** con finitura a faccia vista dello spessore di **12cm**, successivamente tinteggiati con **pittura bianca**.

## **FINITURE INTERNE:**

Le pareti ed i soffitti verranno tinteggiati con **pittura bianca**.

La **pavimentazione** dei garage e dei ripostigli verrà realizzata con **cemento rifinito al quarzo**.

## **PORTE ESTERNE GARAGE:**

Ogni garage sarà dotato di **porta metallica basculante manuale** con predisposizione per motorizzazione (allaccio elettrico). Finitura zincata e verniciata a scelta della D.L.

## **PORTE RIPOSTIGLI:**

Ogni ripostiglio sarà dotato di **porta tamburata in lamiera**. colore a scelta della D.L.

## **IMPIANTO IDRICO GARAGE:**

I garage saranno dotati di impianto idrico del tipo a vista con allaccio acqua fredda e vaschetta collegata allo scarico.

## **IMPIANTO ELETTRICO GARAGE e RIPOSTIGLI**

L'impianto elettrico sarà del tipo a vista, completo di un interruttore, di una presa e di un punto per illuminazione del locale.

---

Ogni modifica richiesta dall'acquirente dovrà essere concordata con la direzione lavori.

14.



## FONTI RINNOVABILI

L'immobile sarà dotato di **IMPIANTO FOTOVOLTAICO** per servizi condominiali

## MIGLIORIE O VARIAZIONI

Gli Acquirenti si impegnano fin d'ora a scegliere i materiali per le rifiniture interne esclusivamente presso la ditta F.LLI SIMONETTI SPA, facendo riferimento allo Show Room di Civitanova Marche. Nell'eventualità in cui l'Acquirente si rifiuti di scegliere i materiali o non lo richieda, la Venditrice ha la facoltà di scegliere direttamente dal capitolato.

Si precisa che eventuali MIGLIORIE richieste dagli acquirenti, verranno eseguite dall'Impresa Venditrice, solo dopo la compilazione di un preventivo di spesa scritto e controfirmato per accettazione dall'acquirente che lo avrà richiesto. Tutti i lavori di variante saranno pagati dalla parte acquirente per il 50% all'ordine ed il saldo a lavoro ultimato.

*Letto, approvato e sottoscritto.*

*Civitanova Marche, li Luglio 2024*

*Il promissario venditore*

*Il promissario acquirente*