

## CAPITOLATO APPARTAMENTI

### DESCRIZIONE DEI MATERIALI E DELLE TECNICHE COSTRUTTIVE

La descrizione che segue è relativa ad una sola unità. Il tutto fa comunque esplicito riferimento al progetto approvato.

Il fabbricato si articola su quattro livelli fuori terra oltre ad un piano interrato, dove sono presenti i posti auto di alcuni alloggi.

La struttura dell'intero corpo è realizzata in cemento armato (Rck 30 e B450C) nel rispetto delle norme antisismiche vigenti in materia e precisamente si tratta di una struttura a telai (travi e pilastri) in c.a. e solai misti latero-cementizi 18+5 il tutto gettato in opera, poggiante su pali profondi.

Le caratteristiche tecniche – funzionali ed impiantistiche dell'intero fabbricato sono le seguenti:

#### – PIANO TERRA (h=2.70 m)

Il perimetro esterno del piano sarà realizzato con una parete a doppia fodera da 35 cm., costituita da:

- uno strato esterno di forati 12 x 25 x 25 ;
- pannello rigido avente funzione di isolante termo-acustico fissato alle parete, in polistirene espanso sinterizzato da 6 cm;
- intercapedine d'aria di 4 cm. circa;
- uno strato interno di forati 8 x 25 x 25;

il tutto appoggiato su fascia di guaina larga 40 cm. con risvolto di circa 10 cm. lungo i pilastri.

Le divisioni interne saranno invece realizzate con forati 8 x 25 x 25.

Il piano terra risulta suddiviso in due appartamenti, con accesso pedonale e carrabile da via V. Emanuele

Ciascun appartamento presenta un ampio soggiorno con ingresso, una cucina, due bagni, due o tre camere, e giardino ad uso esclusivo (con un sufficiente numero di punti luce, di prese d'acqua e prese elettriche) oltre che un posto auto coperto.

#### - PIANO PRIMO, SECONDO.

Il perimetro esterno del piano abitativo e degli accessori sarà realizzato con una parete a doppia fodera da 35 cm., costituita da:

- uno strato esterno di forati 12 x 25 x 25;
- pannello rigido avente funzione di isolante termo-acustico fissato alle parete, in polistirene espanso sinterizzato da 6 cm;
- intercapedine d'aria di 4 cm. circa;
- uno strato interno di forati 8 x 25 x 25;

il tutto appoggiato su fascia di guaina larga 40 cm. con risvolto di circa 10 cm. lungo i pilastri.

Le divisioni interne saranno invece realizzate con forati 8 x 25 x 25.

Ciascun piano presenta due appartamenti con accesso dal vano scala, costituiti da un ampio soggiorno con ingresso, angolo cottura, due bagni, due o tre camere ed ampi terrazzi/balconi.

- **RIFINITURE:**

Nei bagni saranno installati i seguenti pezzi: un lavabo ( da 65 cm.) con colonna, un vaso igienico con cassetta di scarico incassata nella parete a doppio pulsante della Grohe (o simile), un bidèt, tutti del tipo a filo muro (o simile) ed un piatto doccia 70x90 con pannello in acciaio del tipo idromassaggio; le pareti saranno rivestite da mattonelle per un'altezza di 200 cm. circa.

La rubinetteria in entrambi i bagni, sarà del tipo monocomando in acciaio (mod. Ceraplan Ideal Standard o simile).

La parete dell'angolo cottura, verrà rivestita con mattonelle per un'altezza di circa 200 cm., con risvolto di circa 60 cm. lungo le pareti laterali. La cucina sarà dotata anche di un rilevatore di gas metano.

Nel soggiorno è presente un apparecchio ricevente munito di videocitofono per la comunicazione con l'esterno, ed, a richiesta, è possibile avere una canna fumaria per l'installazione di un'eventuale stufa a pellet (non previsto nel seguente capitolato e comunque da concordare tra le parti).

Si precisa che il vano scala dell'intero fabbricato sarà aperto su due lati, verrà rivestito di marmo nazionale, e sormontato da una ringhiera in ferro e vetro.

Il tetto del fabbricato sarà a falde inclinata, realizzata con un solaio latero – cementizio 18+5 gettato in opera. La copertura sarà protetta da uno strato di primer bituminoso, ove occorre, isolante termo-acustico in pannelli rigidi da 10 cm. impermeabilizzati su un lato, membrana bituminosa da 4 mm., ed infine tegole canadesi.

Sia le gronde che le scossaline (ove occorrono) saranno in lamiera (sviluppo 50) mentre le pluviali saranno realizzate in tubazioni di pvc fissate alle pareti e collegati naturalmente alla rete delle acque bianche del complesso edilizio.

Le finiture di marmo interne (soglie, davanzali, ecc.) saranno realizzate in marmo nazionale.

Ogni appartamento sarà dotato di circa 70 punti, tra luce e prese, di 3 prese TV, di 2 prese Telefoniche e 2 luci d'emergenza della Beghelli, disposti in modo da coprire ogni ambiente, oltre ad un quadro generale con un interruttore differenziale da 25 A ed almeno n. 4 interruttori magnetotermici.

E' prevista inoltre la predisposizione dei seguenti impianti:

- un sistema d'allarme volumetrico e perimetrale (ovvero cassette, tubazioni e filo).
- N. 3 prese x Aria condizionata (sistema multisplit)

Naturalmente tutti gli impianti presenti nel fabbricato (elettrico, idrico-sanitario, termico, di adduzione gas, telefonico, TV, video-citofonico, ecc...) saranno realizzati a perfetta regola d'arte, nel rispetto di tutte le normative nazionali ed europee e con il rilascio a fine lavori di tutta la certificazione necessaria a garantire l'agibilità del fabbricato ed a garanzia di quanto detto in precedenza.

Lo stesso dicasi per tutti i materiali impiegati nella costruzione del fabbricato che appunto saranno di prima scelta ed ottima qualità.

- **PORTE ESTERNE E VARIE:**

Il fabbricato presenta un accesso pedonale tramite un cancelletto, con serratura elettrica comandata dai videocitofoni, ed un accesso carrabile con cancello elettronico a due ante, ed entrambi si affacciano su via via G. Brodolini (traversa di via V. Emanuele), mentre i 2 appartamenti al pian terreno, come già detto, hanno l'accesso autonomo da via V. Emanuele realizzato mediante un cancello in ferro di tipo leggero a due ante e manuale .

Dal cancello carrabile si accede ad un ampio piazzale dove sono assegnati i posti auto coperti; mentre dal cancelletto pedonale parte un viale pavimentato che si collega con il vano scala.

I parapetti dei balconi, ove presenti saranno realizzati con una ringhiera in parte in ferro ed in parte in vetro di sicurezza, alta 1 mt. I balconi e/o terrazzi saranno naturalmente impermeabilizzati con uno strato di guaina rinforzata da 4 mm. con risvolto sulle pareti verticali e vicino alle colonne di almeno 10 cm. o con membrana elastomerica.

Il portoncino d'ingresso di ogni appartamento è del tipo blindato (classe di antieffrazione 3 norma ENV 1627 con serratura di sicurezza per cilindro a profilo europeo brevettata e antistrappo e serratura di servizio con cilindro) con rivestimento in legno liscio, sia internamente che esternamente e guarnizione sotto a ghigliottina.

Alle aperture esterne vengono predisposte persiane, in ferro zincato preverniciato a fuoco, dotate ognuna di una serratura a doppia mappa (o simile), chiusura non solo laterale ma anche superiore ed inferiore con asta del 12, dotate di antistrappi in acciaio tornito con asola per l'inserimento nel telaio, ovaline in acciaio con sistema di antisfilamento a tondino, cerniere in acciaio con cuscinetto reggispinta con spina in bronzo e precamera autolubrificabile e tappo in pvc per chiusura precamera, cornici esterne in lamiera di acciaio pressopiegato dello stesso colore delle persiane; le finestre interne saranno invece in pvc (fissaggio con viti e schiuma poliuretanic), guarnizioni di tenuta e di battuta sul perimetro, complete di coprifili, cerniera anuba da 14, chiusura a nottolino, profilato inferiore in alluminio anodizzato con guarnizione, vetro termoacustico 4-18-6/7 stratificato e a bassa emissività, martellina in ottone e/o acciaio. Le porte interne saranno sia a battente sia a scomparsa in legno (a scelta del cliente), del tipo lisce modello classico o moderno, con guarnizione di battuta, cerniere anuba, coprifili e maniglia in ottone o in acciaio.

La pavimentazione interna è a tinta unita, costituita da gres porcellanato, di diversi formati, di prima scelta con messa in opera a quadri e/o diagonale. I battiscopa saranno dello stesso materiale utilizzato per la pavimentazione.

Ogni appartamento viene dotato d'impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, comandato dal termostato ambiente.

L'impianto sarà realizzato con un collettore complanare, elementi radianti in alluminio pressofuso, completo di caldaia murale a gas elettronica di potenza adeguata sia per la produzione di acqua calda sanitaria sia per il riscaldamento degli ambienti, del tipo a condensazione. Si precisa che nei bagni, i radiatori utilizzati saranno del tipo termoarredi (noti anche come scaldasalviette).

L'intero fabbricato sarà dotato di fossa imhoff di adeguate dimensioni con pozzetto d'entrata e d'uscita (40x40) collegata poi alla rete fognaria comunale (vedasi anche progetto architettonico).

Le facciate esterne così come quelle interne, saranno regolarmente intonacate e provviste di tinteggiatura lavabile, con almeno due strati di pittura. Tutto il ferro presente viene invece trattato prima con l'antiruggine e poi finito con smalto sintetico.

La palazzina verrà recintata con muretto in c.a. di circa 100 cm. d'altezza e sormontato da una ringhiera in ferro con elementi verticali dritti e semplici (tondini) che terminano con le lance, per un'altezza di circa 1,20 mt. Lo stesso disegno verrà utilizzato sia per la realizzazione degli accessi carrabili sia di quello pedonale.

*Resta inteso che l'acquirente potrà richiedere particolari finiture che dovranno essere concordate con la società, tramite richiesta ufficiale per iscritto, che dovrà pervenire prima della realizzazione delle opere sopra indicate.*