

# ALLEGATO B

R E S I D E N Z A  V I S T A M A R E  
G A B I C C E M A R E

## Capitolato descrittivo delle opere

---

## **DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO**

---

### **PREMESSA**

**RESIDENZA “VISTA MARE”** – l'intervento prevede la ristrutturazione di una porzione di palazzina esistente, con cambio di destinazione d'uso da turistico-ricettivo a residenziale, la cui progettazione rispetta i parametri edilizi ed i criteri disposti ai sensi della L.R. 22/2009 e della Deliberazione del Consiglio Comunale n.62 del 30/11/2009.

In sintesi,

la Ristrutturazione consiste nella demolizione delle tramezzature interne e la modifica di alcune aperture sulle facciate al fine di ottenere lo standard di superficie aerante ed illuminante minimi previsti per legge.

Saranno ampliati i balconi sulla facciata di via C. Colombo rispettando le distanze minime previste dai confini con le proprietà confinanti e con la strada, inoltre sempre in corrispondenza del prospetto su via C. Colombo sarà realizzato un pergolato nel piano attico.

Verrà installato un ascensore interno all'immobile al fine di ottemperare a quanto previsto dalla L.13/89 e DM 236/89.

Verranno realizzati nuovi impianti elettrico, idro-Termo-sanitario in conformità alle normative vigenti in materia.

Sulle facciate esterne del fabbricato verrà installato un Termocappotto e nuovi infissi con bassa trasmittanza termica complessiva, per l'ottimizzazione dell'efficientamento energetico.

L'edificio si trova in prima linea, direttamente sul lungomare a pochi passi dal centro di Gabicce Mare e dalla confinante Cattolica, ed è articolato su cinque piani fuori terra residenziali, oltre ad un semi-interrato destinato a cantine-ripostigli.

## **CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO**

- Progettazione improntata all'efficienza energetica
- Elevato isolamento termico con sistema a cappotto
- Sistema domotico con automazione personalizzabile
- Impianto di riscaldamento e condizionamento autonomo in pompa di calore
- Ampia scelta di finiture di pregio
- Impianto fotovoltaico dedicato
- Portoncino blindato di alta qualità
- Infissi a taglio termico ad alte prestazioni energetiche e acustiche
- Tapparelle motorizzate
- Sanitari sospesi e rubinetterie di design
- Angolo cottura predisposto per piano a induzione
- Ascensore a servizio di tutti i piani

Tutti i materiali, e le indicazioni impiantistiche o di finiture fino ad ora riportate nella brochure sono comunque da intendersi indicative, e potranno essere oggetto di ulteriori modifiche o ulteriori dettagli, anche in fase esecutiva, ad insindacabile scelta della Direzione Lavori.

**Per ogni unità abitativa con relativa pertinenza sarà quindi possibile usufruire di alcuni incentivi fiscali, secondo le modalità che vi verranno descritte dai nostri incaricati.**

## **STRUTTURE E MURATURE**

La struttura portante del fabbricato è mista in muratura e cemento armato, nella quale verranno eseguiti interventi locali, conseguenti alle scelte progettuali.

Nello specifico, i solai sono di tipo latero-cemento, mentre la muratura di tamponamento perimetrale sarà rivestita con pannelli isolanti in polistirene con grafite e dallo spessore conformemente al calcolo eseguito ai sensi della Legge 10/91.

I divisori interni ai singoli locali saranno formati da pareti in foglio di laterizi forati dello spessore di 8cm ove necessario ed in cartongesso in tutti gli altri casi.

Sotto a tutte le pareti interne verrà posato idoneo tappetino acustico, risvoltato sulle pareti verticali, al fine di limitare la propagazione dei rumori e creare il taglio acustico struttura-ambienti interni. Tutte le pareti in laterizio saranno intonacate con malta premiscelata per interni, costituito da una prima mano di rinzafo ed una seconda con finitura tipo “scagliola” e tinteggiati a tinta chiara.

I soffitti saranno intonacati oppure in alternativa, verranno inseriti dei pannelli in carton-gesso con idonea sovrastruttura, per consentire il passaggio di impianti. Restano escluse eventuali velette ed elementi architettonici d’arredo.

Nei muri perimetrali ed interni delle unità immobiliari, la D.L. e l'impresa costruttrice si riservano il diritto di passaggio ed installazione di scarichi, tubazioni elettriche ed idrauliche, di condizionamento, di aspirazione, canne fumarie, ecc. senza che per questo possa alcuno anteporre riserve.

## **BANCALI, SOGLIE, COPRIMURETTI E ALTRI MANUFATTI**

Bancali e soglie di finestre e porte finestre saranno realizzate con finitura a scelta della D.L..

I gradini del vano scala saranno con apposita finitura antiscivolo del colore scelta della D.L.

## **LATTONERIE**

I canali di gronda, bandinelle, converse e pluviali sono previsti in Alluminio di lamiera preverniciata con colore a scelta della D.L..

## **OPERE DI IMBIANCATURA**

Sull’esterno del palazzo, sull’isolamento termico a cappotto, verrà applicata una rasatura silossanica con caratteristiche cromatiche a scelta della direzione lavori, mentre sulle pareti interne degli appartamenti verrà applicata una idropittura traspirante di colore bianco.

## **PORTE INTERNE E PORTONCINI BLINDATI**

Le porte interne degli alloggi saranno ad anta del tipo tamburato con pannellature liscia in sfibrato di legno da mm 4 impiallacciate e rifinite con laccatura di colore bianco.

Dove indicato nelle piante saranno fornite e poste in opera porte scorrevoli con le caratteristiche e le finiture di cui sopra, complete di contro telaio scorrevole interno muro.

L'ingresso ad ogni abitazione sarà dotato di portoncino blindato classe 3, con serratura a cilindro europeo, con pannello interno dello stesso materiale e colore delle porte interne e con pannello esterno realizzato secondo le indicazioni della D.L. Saranno dotati di spioncino, coibentazione interna e di maniglia centrale con finitura tipo alluminio anodizzato naturale o satinato.

I portoni di ingresso del piano terra saranno della stessa tipologia delle sopra citate aperture con pannellatura in vetro e cilindro europeo di sicurezza.



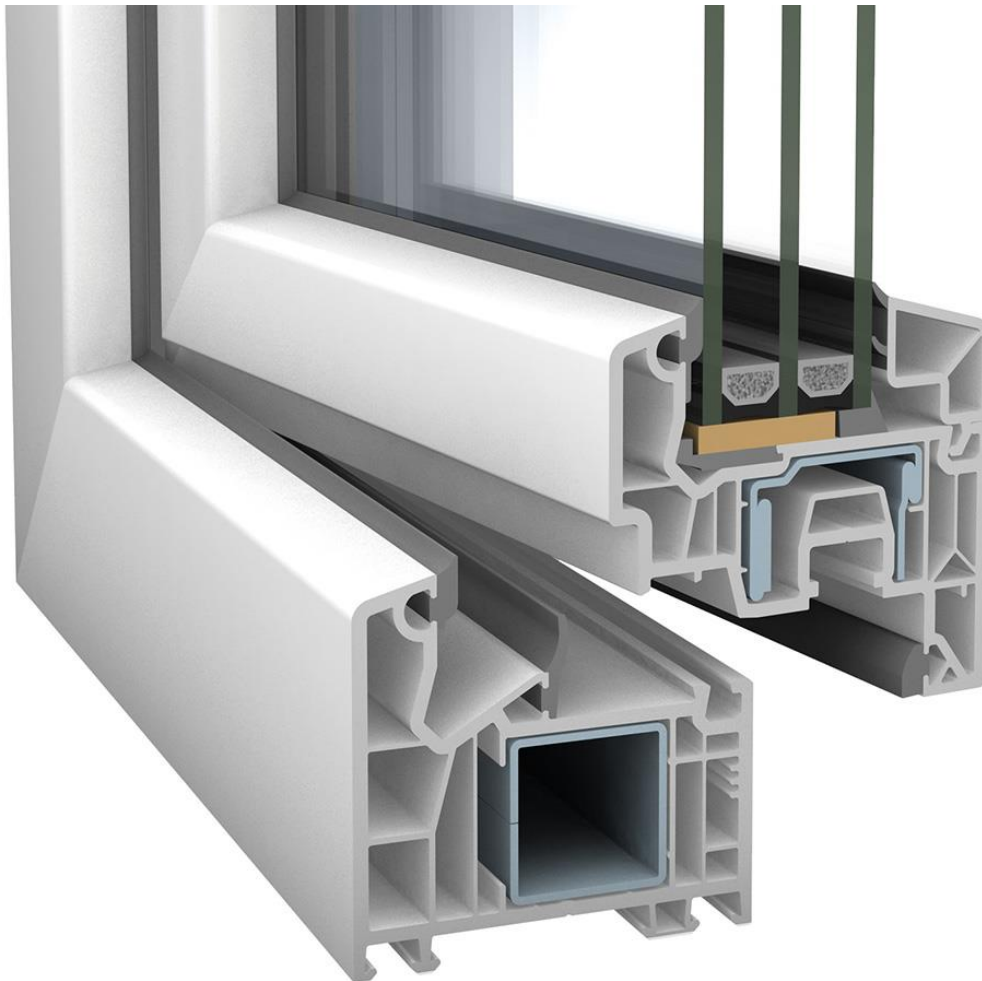
## **SERRAMENTI ESTERNI**

Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) saranno in Pvc a taglio termico e doppio vetro basso emissivo con un isolamento acustico  $R_w$  40 db e trasmittanza termica complessiva  $U_w \leq 1,3$  W/mqK, il tutto a scelta insindacabile del Direttore dei Lavori.

Le dimensioni saranno quelle indicate nel progetto salvo modifiche che si dovessero rendere

necessarie in fase di esecuzione e/o ritenute migliorative sotto il profilo estetico dalla D.L.

Gli infissi verranno dotati di tapparelle avvolgibili in alluminio estruso coibentato di colore a scelta della D.L., contenute in controtelai isolati comprensivo di cassonetto e relative guide predisposte per eventuali modelli rinforzati. È prevista la realizzazione di sistema motorizzato, completo di comandi elettrici per l'apertura e la chiusura delle tapparelle di tutti gli infissi. Tutti gli infissi avranno la predisposizione per zanzariere esterne.



### **PAVIMENTI - RIVESTIMENTI**

I pavimenti e rivestimenti saranno in gres porcellanato di prima scelta fino al formato 60x120cm e/o in legno, da visionare e selezionare presso il rivenditore indicato dall'impresa costruttrice, con prezzo di listino fino a €/mq 60,00. I battiscopa verranno installati in tutti gli ambienti in legno laccato dello stesso colore delle porte interne. Non sono previsti rivestimenti nelle cucine e nei bagni, salvo nei box doccia fino al formato 60x120 su campionatura proposta dalla D.L..

## **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO**

L'impianto di raffrescamento e riscaldamento sarà autonomo del tipo Full Elettric, mediante un Sistema Multisplit tipo Samsung a pompa di calore (caldo e freddo), con app Smart Home per controllo da remoto e telecomando, comprensivo n. 1 Unità esterna e n. 2 Unità interna, da posizionarsi secondo le indicazioni della DL. Nei bagni, verrà creata la predisposizione per l'installazione di Termoarredo elettrico.

Per ogni singolo alloggio verrà installato un bollitore da 200 litri per la produzione acqua calda sanitaria.

Tutto l'impianto verrà dimensionato secondo le indicazioni e prescrizioni del progetto termotecnico.

I sistemi in pompa di calore CSI IN E WI-FI sono in grado di fornire riscaldamento, raffrescamento e produzione ACS all'abitazione: la pompa di calore provvede a soddisfare le richieste di acqua sanitaria e fornisce energia per la climatizzazione invernale ed estiva.

Si realizza così una perfetta combinazione tra comfort, risparmio energetico e semplicità di gestione e utilizzo.

## **SANITARI E RUBINETTERIA**

Per ogni bagno sono previsti un lavabo, un bidet, un vaso completo di asse e un piatto doccia. I bidet ed i vasi saranno del tipo sospeso. I sanitari e la rubinetteria saranno di primarie aziende (*sanitari: tipo Ideal Standard serie I. Life B – Miscelatore Ideal Standard tipo Ceramix New CR*) secondo le scelte della D.L. Sono escluse le forniture di box doccia e di qualsiasi altro tipo di arredo non previsto in questo capitolato. Nelle cucine sono previsti gli attacchi per il lavello e la lavastoviglie. Le cucine saranno predisposte anche per l'alloggiamento di un piano di cottura ad induzione elettrica.

L'attacco per la lavatrice verrà realizzato nella posizione indicata nel progetto architettonico a scelta della D.L. Sarà predisposto scarico per lavatrice ed attacchi per fornitura energia elettrica asciugatrice e lavatrice.

Sanitari: *Ideal Standard serie I. Life B*



Miscelatore: *Ideal Standard tipo Ceramix New CR*





## **VENTILAZIONE MECCANICA PUNTUALE**

AERAULIQA QUANTUM HR unità VMC puntuale a singolo flusso alternato con recupero di calore. Unità ventilante interna realizzata in ABS di alta qualità, resistente agli urti e ai raggi UV, colore RAL 9010. Ventola aerodinamica, ad alta efficienza, con pale a “winglet”, cioè provviste di alette di estremità per ottimizzare la silenziosità e il rendimento. Motore EC brushless a bassissimo consumo energetico provvisto di protezione termica e montato su cuscinetti a sfera che garantiscono al prodotto una maggiore durata e che lo rendono adatto anche per climi freddi. Progettato per funzionamento reversibile e continuo. Filtro anti-polvere lavabile removibile dall'interno da parte dell'utente. Scambiatore di calore rigenerativo con pacco ceramico, ad altissima efficienza termica. Tubo telescopico adattabile allo spessore della parete perimetrale. Griglia esterna con rete anti-insetto e dispositivo rompi-goccia.

## **IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico dell'unità abitativa avrà inizio a valle del punto di connessione -contatore del distributore previsto all'esterno e collegherà attraverso i circuiti dorsali e montanti l'unità abitativa.

La potenza elettrica massima dell'impianto elettrico dell'appartamento è pari a 6 kW.

Sui balconi delle saranno installati apparecchi illuminanti a LED, con accensione comandata dall'interno dell'appartamento.

Le unità immobiliari saranno realizzate in conformità alle norme CEI, in particolare saranno realizzate rispettando il Livello 1 della norma CEI 64-8

Apparecchiatura Marca **BTicino serie “Now”** o equivalente di colore bianco.

Placche: BTicino serie "Now"



Indicativamente la distribuzione dei punti luce, dei punti comando e delle prese all'interno delle singole unità si potrà così riassumere:

#### **Impianto zona soggiorno**

- N°3 punti luce
- N°6 punti comando
- N°5 prese di corrente bipasso 10/16°
- N°6 prese di corrente bipasso 10/16A poste accanto alla presa TV
- N°2 prese di corrente UNEL 10/16A
- N°1 presa TV
- N°1 presa telefono
- N°1 presa ethernet per la connessione di rete

#### **Impianto angolo cottura**

- N°6 prese di corrente bipasso 10/16A
- N°4 prese di corrente UNEL 10/16°
- **predisposizione** di n.4 interruttori bipolari per il sezionamento delle prese di utilizzatori da incasso non accessibili direttamente (forno, frigo, lavastoviglie, cappa aspirazione)
- Sarà installata una presa shuko o bipasso in corrispondenza di ogni utilizzatore fisso (frigorifero, forno, cappa aspirazione, lavastoviglie, piastra induzione)

#### **Impianto camera da letto**

- N°1 punto luce
- N°4 punti comando
- N°4 prese di corrente bipasso 10/16°

- N°1 presa di corrente UNEL 10/16A
- N°1 presa TV
- N°1 presa telefono o ethernet

#### **Impianto locale da bagno**

- N°2 punti luce
- N°2 punti comando
- N°1 prese di corrente bipasso 10/16A
- N°1 tirante per segnalazione allarme WC
- N°1 segnalatore acustico (ronzatore) posto all'interno del soggiorno

#### **Impianto disimpegno**

- N°1 punto luce a soffitto
- N°2 punti comando
- N°1 presa di corrente bipasso 10/16A

#### **Impianto balcone (con superficie $\geq 10\text{mq}$ )**

- N°1 punto luce stagno
- N°1 punti comando con lampada spia
- N°1 presa di corrente bipasso 10/16A IP55

#### **Impianto ripostiglio**

- N°1 punto luce a soffitto
- N°1 punto comando
- N°1 presa di corrente bipasso 10/16A

#### **Impianto cantina**

- N°1 punto luce stagno
- N°1 punto comando stagno
- N°1 presa di corrente bipasso 10/16A stagno IP5

### **IMPIANTO TELEFONO/DATI**

L'edificio sarà dotato di infrastruttura per la connessione alla rete a banda ultra larga in ottemperanza al DL 12/09/2014 n.133 —Sblocca Italia—

Sarà quindi installato, a corredo di ogni presa di antenna TV, una presa dati per permettere la connessione a servizi on-demand (Sky, Netflix, e in generale tutti i canali che utilizzano la rete internet per la trasmissione dei contenuti)

### **IMPIANTO DOMOTICO**

L'impianto elettrico dell'unità abitativa sarà integrato con un sistema "domotico" già presente nella serie BTicino Serie "Now".

L'impianto elettrico sarà cablato in maniera tradizionale e sullo stesso potranno essere trasmessi comandi "smart" standard "Zigbee". Ciò permette grande flessibilità e implementazione di funzioni domotiche aggiuntive anche in futuro, in maniera molto semplice e senza necessità di modifica dell'impianto.

La dotazione standard prevista prevede le seguenti funzioni:

- gestione tapparelle
- scenari "ingresso/uscita"
- termoregolazione

Le caratteristiche generali del sistema permetteranno, ove il cliente lo richieda, integrazioni successive.

### **IMPIANTO VIDEOCITOFONICO E DI CHIAMATA**

L'ingresso comune disporrà di 1 punto di chiamata esterna con telecamera a colori, e un posto di chiamata solo citofonico posto al piè scala. Lo stesso servizio è previsto per ogni ingresso indipendente.

Sul disimpegno di piano, in prossimità di ogni ingresso, sarà posizionato il pulsante per l'attivazione della chiamata interna, con suoneria inserita sempre nel videocitofono.

Ogni appartamento sarà dotato di videocitofono interno a colori

Ove l'utente installi la rete WI-FI casalinga il videocitofono sarà in grado di connettersi a tale rete; sarà possibile quindi rispondere tramite il proprio smartphone (anche da remoto), previa installazione della APP proprietaria.

### **IMPIANTO ALLARME INTRUSIONE**

In ogni unità abitativa sarà realizzata un'infrastruttura in traccia per la futura realizzazione di un impianto di allarme intrusione.

La predisposizione prevede la possibilità di realizzare una protezione perimetrale completa (su tutti gli infissi) ed una protezione interna volumetrica. È previsto la predisposizione di un punto inseritore, 1 sirena esterna ed 1 sirena interna.

### **IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Si prevede la realizzazione di un impianto fotovoltaico da collegarsi alle parti comuni dell'edificio. L'impianto sarà fornito di: moduli fotovoltaici, cavi, inverter certificato secondo le norme in vigore e di quant'altro necessario per dare un lavoro completo a regola d'arte e conforme alle prescrizioni previste da progetto.

Alcune unità abitative saranno dotate di generatore fotovoltaico dedicato.

La sua attivazione richiederà una procedura di connessione presso il distributore e GSE, pratica che sarà a carico dell'acquirente.

### **IMPIANTO CONDOMINIALE**

L'impianto elettrico alimenterà i servizi comuni, ovvero luce ingresso esterno, luce interna, ascensore, portone e impianti elettronici comuni. Il corpo scala ed il disimpegno di ingresso delle unità abitative saranno dotati di illuminazione notturna e di sicurezza.

Gli ingressi esterni e/o le vie di accesso saranno dotati di illuminazione asservita ad un crepuscolare. Tutti gli apparecchi di illuminazione saranno dotati di sorgente LED.

### **IMPIANTO TV-SATELLITE**

L'edificio sarà dotato di impianto centralizzato per la ricezione dei segnali televisivi da satellite e digitale terrestre. La centrale di testa sarà posizionata in un vano comune all'edificio.

L'unità abitativa sarà dotata di prese TV distinte per segnali terrestri e satellite. Per questi ultimi sarà prevista un'unica presa nella zona soggiorno, tenuto conto che tali servizi sono a pagamento e potranno essere modulati da ciascun utente in funzione dell'abbonamento sottoscritto con possibilità di vedere i programmi anche in altri ambienti.

La dotazione standard prevede 1 punto presa TV terrestre ed 1 punto presa satellite in prossimità del soggiorno ed 1 predisposizione presa TV sul lato opposto del soggiorno o zona pranzo.

## **ASCENSORE**

L'ascensore sarà di tipo elettrico conforme alla Direttiva Ascensori 95/16 CE, funzionante senza sala macchine, idoneo per persone portatrici di handicap, categoria A, portata Kg. 350, capienza n° 4 persone, velocità 1 m/s circa, fermate come da elaborati grafici.

Finiture interne/esterne a scelta della DL.

## **DOTAZIONI CORTI COMUNI E ACCESSI DALLA PUBBLICA VIA**

- Ingresso principale con videocitofono e con apertura automatica portone,
- Manufatti contatori,
- Cassette postali,
- Illuminazione delle parti esterne,
- Il camminamento esterno delle parti comuni e dei terrazzi, verranno finiti con piastrelle in gres porcellanato o altro materiale a scelta della DL
- Le pavimentazioni del piano semi-interrato verranno realizzate in cemento con finitura al quarzo e/o in piastrelle di ceramica a scelta della DL
- Le recinzioni di delimitazione saranno composte da lamiera, con o senza sottostante muro in c.a. a scelta della DL

## **RIMBORSO SPESE ALLACCIAMENTI**

Si tratta di spese per l'allacciamento alle utenze sia individuali che condominiali, a carico dei clienti, che vengono anticipate dalla società costruttrice in fase di realizzazione dell'intervento, e rimborsate dai clienti in sede di rogito, si tratta di:

- Allacciamento alla rete Idrica (acqua)
- Allacciamento alla rete Elettrica (ENEL)
- Allacciamento alla rete Telefonica
- Accatastamento delle nuove unità immobiliari
- Redazione delle tabelle millesimali e del regolamento di condominio.
- TOTALE A CORPO PER OGNI UNITA' €. 3.300,00 (Euro tremilatrecento/00) + iva

**N.B.**

La parte acquirente avrà facoltà di variare, in corso di costruzione le finiture interne alle unità immobiliari descritte nel presente capitolato (escluse quindi le parti comuni ed i prospetti esterni). Le scelte in variazione dovranno essere effettuate esclusivamente sui campionari delle ditte prescelte e forniti dalla parte venditrice, e dovranno rispondere alle normative vigenti, senza creare impedimenti di esecuzione e ritardi nei tempi di realizzazione.

Tali varianti, previa definizione del costo economico da saldarsi prima della consegna dell'unità immobiliare, saranno eseguite a discrezione della promittente Parte venditrice, se ed in quanto, non arrechino intralcio o pregiudizio alla residua costruzione o non contrastino con le prescrizioni del titolo abilitativo.

Letto, approvato e sottoscritto in Gabicce Mare

PARTE VENDITRICE

PARTE ACQUIRENTE