

Capitolato Clienti

Via Martiri Ungheresi

Alatri



1. PREMESSE

La descrizione dei lavori, riportata nel seguente fascicolo s'intende schematica, con il solo scopo d'individuare e fissare gli elementi fondamentali e più significativi. In sede di elaborazione del progetto esecutivo e delle esecuzioni delle opere possono essere apportate varianti a quanto qui riportato, per esigenze tecniche e modifiche nelle scelte dei materiali. L'individuazione dei marchi o ditte servono esclusivamente per meglio individuare le caratteristiche dei materiali prescelti.

La D.L. a suo insindacabile giudizio, può provvedere a scelte diverse da quelle individuate, pur mantenendo valori uguali o di importo superiore, sempre concordando preventivamente con la parte acquirente

L'impresa si riserva in corso d'opera o alla fine dei lavori, di approntare, discrezionalmente ed insindacabilmente qualsiasi modifica, variante e trasformazione alle parti generali e particolari del progetto compresi i sottotetti, le finestre, le porte e i portoncini blindati, aggiunta di opere di consolidamento; che non alterino, però la consistenza e la qualità delle unità promesse in vendita, senza alcuna possibilità di sindacato o di opposizione da parte degli acquirenti, e senza alcun diritto per loro di ottenere risarcimenti, indennizzi o rimborsi.

Tutte le voci riportate, anche dove non esplicitamente menzionate, saranno comprensive di tutta la manodopera, attrezzature e materiali occorrenti per consegnare le opere complete, finite, rifinite e funzionali, secondo le buone regole dell'arte e conformi a tutte le normative e soluzioni tecniche riguardanti il raggiungimento della **Classe "A"** dell'edificio.

Tale classificazione energetica è stata raggiunta attraverso tutti gli accorgimenti tecnici e tecnologici di seguito descritti, che si sono resi necessari per l'edificazione di questo edificio pensato in funzione di un elevato rispetto dell'ambiente e di un notevole risparmio economico in termini di gestione delle energie richieste per il suo funzionamento.

2. PROGETTO

L'edificio risale al 1975 in seguito a compravendita immobiliare è stato acquisito dalla EMMA SRL che ha provveduto a ristrutturare completamente l'edificato sia internamente che esternamente, fornendolo di tutte le dotazioni e gli accorgimenti che hanno consentito di aumentarne la classe di efficienza termica e la qualità del costruito, con materiali moderni e di pregio.

3. STRUTTURE

Il progetto di consolidamento della struttura è stato rilasciato dal comune di Alatri il 10 Settembre del 2021, e ripreso dalla direzione dei lavori che porterà a compimento i lavori di messa in sicurezza delle coperture e dei muri di contenimento terre perimetrali.

La struttura in elevazione dell'edificio è realizzata:

- Ai piani fuori terra con travi e pilastri in CLS armato
- I vani ascensori e delle scale con muri in CLS armato
- I solai orizzontali e inclinati, sono stati eseguiti in latero cemento (elementi in laterizio e getti integrativi in calcestruzzo).
- Le scale di collegamento dei piani dell'edificio sono realizzate con struttura in C.A.

4. COPERTURA EDIFICIO

La copertura dell'edificio è realizzata con:

- Manto di copertura realizzato con primo strato di guaina bituminosa posata a caldo, e secondo strato posato a tegole canadesi ardesiate.
- Sulla copertura sono posizionati le canne fumarie di esalazione, le antenne e i pannelli fotovoltaici pari a 1,5 KW per unità immobiliare.

5. MURI ESTERNI

- Tutte le murature esterne di tamponamento del fabbricato sono state realizzate con muratura del tipo "a cassetta con forati in laterizio e interposta camera d'aria contenente pannello di materiale isolante. In fase di ristrutturazione è stato poi posto, sull'esterno della tamponatura, un cappotto termico in EPS con spessore di 8 cm, a garantire il perfetto isolamento termico del fabbricato e il raggiungimento di una elevatissima classe termica.

6. PARETI INTERNE DIVISORIE

- Muri divisori fra gli appartamenti costituiti da muratura del tipo "a cassetta con forati in laterizio e interposta camera d'aria contenente pannello di materiale isolante.
- Tramezzi interni in mattoni forati con spessore 8 cm.

7. FINITURE SUPERFICIALI MURI ESTERNI DEL FABBRICATO

- Le tamponature esterne andranno poi intonacate con intonaco civile fibrato antidistaccamento.
- Verranno poi tinteggiate esternamente con doppia mano di tinta ai silossani.

8. FINITURE SUPERFICIALI INTERNI

- Pareti interne di bagni e cucine: intonaco fibrato tirato a fratazzo fine quale sottofondo per l'incollaggio dei rivestimenti. Intonaco civile con finitura in malta fine per le pareti prive di rivestimenti.
- Pareti interne dei locali soggiorno, camere, disimpegni, ripostigli: intonaco fibrato e successiva rasatura a gesso.
- Tutte le pareti intonacate, verranno poi tinteggiate esternamente con doppia mano di tinta semilavabile per interni.
- Pianerottoli e vani scala: intonaco premiscelato fibrato con finitura a gesso o civile tirato in piano a fratazzo. Le pareti saranno verniciate con colori a scelta del progettista.

9. BALCONI

I balconi esterni sono stati realizzati in cemento armato; sopra la struttura è stato realizzato il massetto in CLS per la formazione delle pendenze. Sopra il massetto, in fase di ristrutturazione, verrà realizzato una impermeabilizzazione con guaina liquida passata a pennello a doppia mano, composta da una fibra di carbonio ad altissima resistenza e basso spessore.

Sopra la membrana verrà realizzato un pavimento in gress porcellanato di prima scelta di formato 30x15 cm antigelivo per esterni.

10. SOGLIE – DAVANZALI DI FINESTRE E BALCONI

Sono realizzati in pietra naturale tipo travertino o similari spessore cm 3 con levigatura delle parti a vista e gocciolatoi.

11. ESALATORI CUCINA

Il vapore delle cucine è evacuato tramite colonna verticale autonoma sfociante direttamente sopra la copertura o dove possibile con griglia di areazione in facciata.

12. PAVIMENTI

12.1 LOCALI DI ABITAZIONE E SERVIZI ABITAZIONE: il pavimento è realizzato con:

- Pannello fonoassorbente antitacco
- Pacchetto del riscaldamento a pavimento (vedi descrizione specifica nella sezione termoidraulica)
- Massetto armato ad impasto fine di sabbia e cemento R 325;
- Piastrelle in GRES porcellanato, formato 120X20, 60X60, di primaria marca nazionale incollate, da scegliere a cura della parte promissaria acquirente su campionario proposto dalla società venditrice, con battiscopa in legno.

12.2 SCALE CONDOMINIALI: Rivestimento in pietra naturale tipo travertino o similari spessore cm 3 per le pedate e cm 2 per le alzate; zoccolino altezza cm 8 spessore cm 1.

12.3 ATRIO- PORTICO: pavimento in gres porcellanato simile a quello utilizzato per i balconi.

12.4 POSTO AUTO PIANO TERRA: I posti auto degli appartamenti al piano terra saranno mattonato con betonelle in cemento. Quelli esterni davanti all'edificio saranno in asfalto con strisce verniciate di delimitazione degli spazi.

13. SERRAMENTI

- **Serramenti** esterni in pvc effetto legno di colore scuro a taglio termico con vetrocamera certificato termicamente.
- **Tapparelle motorizzate** in pvc di colore chiaro, sempre coibentate termicamente, sia l'avvolgibile che il cassonetto di alloggio.
- **Porte interne** costruite con struttura cellulare e rivestimento con impiallacciatura in legno colore a scelta della D.L. con ferramenta e maniglia cromo satinato
- **Portoncini ingresso alloggi** : saranno del tipo blindato classe 3 misura 90x210. Pannellatura interna ed esterna in pannello finitura rovere o a scelta della D.L. , serratura di sicurezza con cilindro europeo
- **Ingresso edificio** e finestre vano scala: in pvc, colore a scelta del progettista .

14. PARAPETTI – RINGHIERE

14.1 LE RINGHIERE DELLE SCALE E DEI RIPIANI sono realizzate in profilati normali di ferro, a disegno semplice complete di accessori. Tutte le parti in ferro sono trattate con antiruggine e verniciate a polvere di quarzo con colore a scelta del Progettista.

14.2 CANCELLI CARRABILI E PEDONALI

I due appartamenti al piano terra verranno serviti da entrate indipendenti consistenti in due cancelli pedonali e due cancelli carrabili automatizzati a battente con disegno simile alle ringhiere dei balconi del palazzo.

15. IMPIANTO ACQUA SANITARIE E PIANO COTTURA

Le unità non avranno impianti a gas di alcun tipo.

- L'impianto per l'acqua calda sanitaria sarà realizzato a pompa di calore marca Ariston o equivalente;
- Per il piano cottura sarà realizzata una linea elettrica dedicata per usufruire dell'induzione;

16. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

- Ogni unità abitativa sarà dotata di impianto di riscaldamento realizzato mediante tubazioni a serpentina affossate nel pavimento collegate alla pompa di calore che regolerà la temperatura con appositi termostati ambientali.
- Nei tre appartamenti duplex, nelle zone della soffitta per esigenze di altezza, verrà realizzato l'impianto di riscaldamento con split idronici che usufruiranno della stessa pompa di calore degli impianti a pavimento

17. IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE

- Per ogni unità abitativa è previsto il condizionamento delle stanze con split idronici che usufruiranno della stessa pompa di calore degli impianti a pavimento

18. IMPIANTO IDRICO

- Le reti di distribuzione interna acqua calda e fredda saranno realizzate in polipropilene con sistema multistrato.
Rete di scarico in tubi di polietilene ad alta densità per resistenza al calore e ai comuni agenti chimici di uso domestico; colonne di scarico in PVC pesante del tipo insonorizzato, dotate di regolare ventilazione.
Nelle cucine predisposizione attacchi di adduzione e scarico nonché canna di esalazione dei vapori di cottura.
Nei giardini del piano terra, verranno portati due attacchi acqua uno sul muro e uno su un pozzetto a terra per l'impianto di irrigazione (impianto non compreso)

19. APPARECCHIATURE SANITARIE E RUBINETTERIE

I bagni saranno forniti di:

- PIATTO DOCCIA 70X90 BIANCO SPESSORE 4,5 CM
- PILETTA DOCCIA SIFONATATA HL 514 CROMO ASTOR 60/80
- BLUES MISCELATORE INCASSO DOCCIA CROMO A DUE VIE
- BRACCIO COSMO DA CM 30 C/SOFFIONE ELVIS 200
- COLIBRI LAVABO 60X45,5 BIANCO
- COLIBRI SEMICOLONNA BIANCA
- BLUES MISCELATORE LAVABO CROMO
- SIFONE ESSE TAPPO POSTERIORE 1' 1/4 LAVABO CROMO
- RUBINETTO FILTRO SENZA SNODO CROMO
- COPPIA FISSAGGIO LAVABO 10X140
- COLIBRI BIDET FILO MURO 36X53 BIANCO
- BLUES MISCELATORE BIDET CROMO
- SIFONE ESSE TAPPO LATERALE 1' 1/4 BIDET CROMO
- COLIBRI WC FILO MURO 36X52 BIANCO
- COLIBRI SEDILE TERMOIND. BN/CERN PLAST.
- LE CASSETTE DI SCARICO SARANNO DEL TIPO GEBERIT

20. RETE DI SCARICO ACQUE METEORICHE

Le reti esterne interrato sono realizzate con tubazioni in PVC rigido plastificato serie pesante con giunti a bicchiere e anello elastomerico di tenuta, le reti sono realizzate con tubazioni in polietilene rigido tipo Geberit con giunzioni saldate di testa mediante polifusione. Sono realizzate reti distinte in base alle tipologie di superfici di raccolta e precisamente: rete acque meteoriche alte per coperture inclinate.

La rete di raccolta acque meteoriche passerà sul filo esterno dell'edificio dove si immetterà nel sistema fognario esterno.

21. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto di ogni singola unità abitativa è collegato al contatore generale con linea dimensionale per 4,5 Kw.

21.1 L'IMPIANTO DI PROTEZIONI CONTRO LE TENSIONI di contatto nelle unità abitative comprende conduttori di protezione di sezione pari a quella di fase nei circuiti e nelle

derivazioni; detto impianto è collegato alla rete di terra di cui ai servizi generali; il coordinamento con l'impianto di terra è assicurato dall'interruttore a differenziale d'utenza.

- sono compresi i collegamenti equipotenziali delle diverse parti metalliche dei servizi idraulici e le relative connessioni all'impianto di protezione contro le tensioni di contratto secondo le prescrizioni normative.
- In ciascuna unità abitativa è posata una rete di tubazione con scatole da incasso per punti telefono nelle camere matrimoniali e nel soggiorno.

21.2 GLI IMPIANTI SERVIZI GENERALI e dei circuiti da quadro generale con collegamento al contatore, con interruttore generale omipolare e protezioni generali e dei circuiti, nonché protezione con relè differenziali.

Dal quadro generale sono alimentate con appositi circuiti le utilizzazioni per illuminazione e forza motrice delle parti comuni, che essenzialmente consistono in: impianto luce, atrio, scale, cantinato, autorimesse singole, locali tecnici, spazi esterni, con relativi punti di comando, manuali o con dispositivi automatici.

- linee di alimentazione agli ascensori, dimensionate in base ai dati dei motori, con relativo quadro nel locale macchine, linee di allarme; impianto di illuminazione del locale macchine, vani corsa, cabina, con linea alimentazione indipendente
- linee e gli impianti interni alle centrali servizi tecnici

21.3 LINEE TV E TELEFONICHE :

L'impianto tubazioni prevede montanti per telefoni secondo le istruzioni dell'ente preposto al servizio e impianto tubazioni montanti per antenna TV con derivazione nel soggiorno.

21.4 IMPIANTO DI CITOFOONIA.

L'impianto videocitofonico con apparecchio in ciascuna unità immobiliare e comando serratura elettrica. Sarà costituito da un sistema di amplificazione ubicato nel quadro, da pulsantiera, da cavi di collegamento agli alloggi e da cornetta citofonica da parete posizionata in ogni appartamento con microfono, ronzatore, monitor e pulsante apriporta incorporato. I cavi di collegamento sono canalizzati separatamente da ogni altro impianto.

21.5 L'IMPIANTO DI TERRA,

Comprende i conduttori di terra, i montanti con conduttori di protezione cui sono collegati gli impianti delle unità immobiliari, i conduttori di protezione relativi alle linee ed utilizzazioni dei servizi generali sopra descritti.

E' compresa l'esecuzione da parte dell'installatore delle verifiche previste dalla Norme e il rilascio, a lavoro ultimato, di una dichiarazione di conformità alle norme CEI.

21.6 I CONTATORI DEGLI ALLOGGI

Verranno installati nel locale contatori, appositamente realizzato o in mancanza di questo in apposita nicchia esterna in recinzione.

21.7 IMPIANTO TV CENTRALIZZATO E SATELLITARE

Per quanto non in contrasto con la presente descrizione, l'impianto è realizzato osservando i requisiti e di sicurezza, per l'incolumità degli utenti e di terzi, contemplati dalle norme CEI.

L'impianto TV è costituita da antenna fuori tetto e centraline di amplificazione.

Dall'antenna centralizzata si dirama la rete di distribuzione costituita da tubo reflex in PVC e da cavo coassiale che alimenta le prese TV degli alloggi.

DOTAZIONE DI MASSIMA IMPIANTO ELETTRICO

LOCALE	ILLUMINAZIONE	ALTRI USI	OSSERVAZIONI
<u>INGRESSO</u> (solo se costituisce locale distinto dal soggiorno)	1 punto luce deviato	1 presa 2x10 / 16 A + T	Quadro elettrico targa porta nome videocitofono suoneria
<u>SOGGIORNO</u>	1 punto luce deviato o invertito	2 prese 2x10 / 16A +T 1 presa FM 1 presa TV -SAT 1 presa telefono	1 vicino a presa TV
<u>CUCINA</u>	1 punto luce interrotto 1 uscita fili cappa	2 prese 2x10 / 16A +T 2 prese 2x16 con interruttore magnet.	Frigorifero e piano lavoro 1 lavastoviglie 1 forno 1 forno microonde
<u>CAMERA MATRIMONIALE</u>	1 punto luce invertito a tre punti	2 prese 2x10 / 16A +T 1 presa FM 1 presa TV -SAT 1 presa telefono	Due ai capi del letto e uno vicino a presa TV
<u>DISIMPEGNO NOTTE</u>	1 punto luce deviato	1 presa 2x10 /16 A +T	
<u>BAGNO PADRONALE</u>	2 punto luce interrotti	1 presa 2x10/16 A +T 1 pulsante a tirante 1 presa 2x16 con interruttore magnet	Sopra lavabo Sopra doccia o vasca Lavatrice
<u>BAGNO SERVIZIO</u>	2 punto luce interrotti	1 presa 2x10/16 A +T 1 pulsante a tirante	Sopra lavabo Sopra doccia

<u>CAMERA DA LETTO</u>	1 punto luce deviato	2 prese 2x10 A +T 1 presa TV	Al capo del letto e scrivania
<u>BALCONI</u>	1 punto luce interrotto	1 presa 2x10 A +T A tenuta stagna	Corpo illuminante scelto dalla D.L.
<u>VARIE</u>	Attacco caldaia e linea termostato		

La dotazione sopra esposta è da ritenersi indicativa e potrà variare secondo la geometria dei singoli locali.

Comandi e prese (frutti) saranno di BTicino serie Matix o similare.

22. IMPIANTO ASCENSORE

E' previsto un ascensore elettromeccanico a funi tipo "senza locale macchine" rispondente alle Direttive 95/16/CE al D.M. 236, alla direttiva 89/336/CE sul risparmio energetico e l'impatto ambientale.

Cabina pareti in acciaio plastificato colorato, porte al piano del tipo automatico a due ante. Manovra universale.

Quadro di manovra posizionato all'ultimo piano con armadio in lamiera .

Gli ascensori e i relativi componenti debbono rispondere a tutte le norme CEI – UNI e loro successivi aggiornamenti ed integrazioni con particolare riguardo a :

- norme per ascensori e montacarichi in servizio privato di cui al DPR 1497 DEL 20/05/1963;
- norme UNI 3172/46-5600/65-5960/97;
- norme CNR UNI 10001;
- norme CEI 11-10 Fascicolo 153 per gli impianti elettrici di ascensori e montacarichi;
- norme CEI 2-3 fascicolo CEI nr 77 per i motori;
- norme CEI – UNEL per i cavi ed i tubi;
- norme CEI 11-8 per gli impianti di messa a terra ;
- norme vigenti in materia di prevenzione incendi

23. SISTEMAZIONI ESTERNE

23.1 LA SISTEMAZIONE ESTERNA è prevista come da progetto con la formazione dei vialetti, cordoli, camminamenti.

23.2 LA RECINZIONE PERIMETRALE è realizzata con zoccolo in CA e cancellata in ferro a disegno oscurante verniciata o zincata a scelta del progettista.

24. NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

- gli impianti relativi agli edifici civili (elettrico, televisione, riscaldamento, idrosanitario, gas, sollevamento ed antincendio) sono realizzati in conformità alla Legge nr 46 del 05/03/1990.
- gli impianti sono realizzati, su progetto di tecnico abilitato, da ditte professionalmente qualificate.
- per gli impianti l'installatore, per le parti di sua competenza rilascerà dichiarazione di conformità (Legge 46/90 art 9) per ogni unità immobiliare.
- la dichiarazione è redatta sul modello riportato dal DM 20 Febbraio 1992 e ad essa sono allegati i documenti previsti dalla Legge
- alla consegna dell'alloggio sono fornite tutte le informazioni per il funzionamento e la manutenzione degli impianti e viene trasmessa la documentazione necessaria.

25. AVVERTENZE

25.1 Nei casi in cui la presente Descrizione Tecnica prevedesse in alternativa diversi tipi e qualità di materiali e/o lavorazioni, diverse qualità di manufatti, diversi sistemi di impianti etc, sarà facoltà della Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, decidere i tipi, le qualità, le lavorazioni ed i sistemi di impianto che riterrà più adatti.

25.2 La Direzione dei Lavori ha la facoltà di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto, in sede esecutiva ed a suo insindacabile giudizio, quelle variazioni o modifiche che ritiene necessarie per motivi tecnici, funzionali od estetici, purché non comportanti una riduzione del valore tecnico e/o economico dell'immobile e/o delle unità immobiliari.

25.3 I pavimenti ed i rivestimenti potranno essere personalizzati solo previo consenso dell'impresa, che potrà autorizzare accordi autonomi e diretti tra gli acquirenti ed il fornitore scelto e selezionato dall'impresa stessa. In tal caso nessuna responsabilità è richiamata o rinviata all'impresa nel caso di controversie tra l'acquirente ed il fornitore per la qualità della lavorazione. Nessuna personalizzazione potrà essere realizzata direttamente dall'acquirente o affidata a fornitori diversi da quelli indicati dall'impresa.

25.4 Ai fini della accettabilità dell'alloggio sono ritenuti difetti di piccola entità e come tali non pregiudizievoli all'accettazione del bene o al suo deprezzamento:

- imperfezioni superficiali e piccoli graffi di serramenti e porte;
- stuccature di piccola entità delle pareti verticali;
- stuccature di piccola entità delle opere in pietra (soglie, davanzali, gradini) ;
- lievi tolleranze delle piastrelle.
- piccole crepe di assestamento

25.5 Nel caso di varianti e personalizzazioni che includono particolari cure nel mantenimento del bene, i maggiori oneri per la protezione contro i danneggiamenti del bene saranno a carico dell'acquirente. Nel caso le varianti e le personalizzazioni includano la posa di prodotti per i quali si rendessero necessari tempi di posa o di installazione diversi da quelli di consegna la mancata posa nei tempi della consegna non è ragione per sottrarsi alla stessa ed ai relativi adempimenti.

26. ESCLUSIONI

Non sono comprese nel prezzo base dell'unità immobiliare, così come indicato nel preliminare di cessione, le seguenti opere, forniture e prestazioni:

- gli oneri per gli allacciamenti ai pubblici servizi: enel, acquedotto, telecom;
- tutto quanto non esplicitamente e dettagliatamente riportato nella presente descrizione.