

**COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN VIA MANTEGNA n.10
A MILANO MARITTIMA (RA)**

CAPITOLATO D'APPALTO
Descrizione delle opere

PROPRIETA': **EUROSCAMBI SpA**

ACQUIRENTE: Sig. _____

Cervia, _____



1. OGGETTO

Sono comprese tutte le opere e le forniture occorrenti per la costruzione di un edificio in struttura antisismica, costituito da telaio di pilastri e travi in cemento armato, solai in laterocemento e muratura di tamponamento parte in blocchi di termolaterizio alveolare tipo poroton o similare.

2. PREMESSA E MODO D'ESECUZIONE DELLE OPERE

Tutte le opere saranno eseguite nelle forme e nelle dimensioni risultanti dai progetti redatti dai tecnici incaricati dalla proprietà, rispettando le disposizioni e le norme contenute nel presente capitolato e comunque ad insindacabile giudizio del Direttore dei Lavori.

La Società venditrice e la D.L. si riservano la facoltà esclusiva di apportare varianti agli elaborati grafici di progetto allo scopo di rendere più funzionale l'intera opera.

Le marche dei prodotti citati nel presente capitolato e/o le immagini riportate, sono puramente indicativamente e non possono considerarsi vincolanti.

3. DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA

- a) **Fondazioni:** saranno costituite da una platea in cls armato gettato in opera di classe C25/30 compreso casseforme ed armature in ferro e comunque conforme ai calcoli antisismici e relative tavole.
- b) **Strutture in elevazione,** murature, pilastri e travi in calcestruzzo armato gettato in opera entro casseri, classe C25/30 compreso casseforme ed armature in ferro e comunque conforme ai calcoli e relative tavole.
- c) **Muratura di tamponamento** in termolaterizio alveolare da cm 30, legati con strato di malta di cemento con giunti accuratamente stuccati con malta di cemento su ambo le facce;
- d) **Tramezzi divisori** in blocchi di laterizio forati posti in costa, spessore cm.8, legati con malta di cemento;
- e) **Divisori fra appartamenti** con doppia parete adeguatamente dimensionata per garantire i requisiti acustici;
- f) **Intonaci** per pareti esterne con intonaco premiscelato della Fassa Bortolo K17 – Ip10 o similare, per pareti interne e soffitti con Intonaco premiscelato della Fassa Bortolo KS9 – IG21 o similare;
- g) **Solai intermedi** in laterocemento armato con travetti tipo bausta, con pignatte in laterizio, completi di soletta armata con rete elettrosaldata.
- o) **Parapetti dei balconi** saranno realizzati in parte con muratura di laterizio intonacata e tinteggiata con soprastante copertina in marmo ed in parte in vetro temperato.

4. SOTTOFONDI, PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

In tutti i locali sarà eseguito un sottofondo realizzato con calcestruzzo tipo isocal o similare, per la copertura degli impianti sui solai con soprastante materassino fonoisolante tipo PAVIGRAM RW PLUS Sp.8,5mm o similare. Successivamente, verrà eseguito un massetto cementizio idoneo a ricevere i pavimenti di spessore pari a cm. 4,5.

- a) **pavimentazioni esterne:** I balconi, le logge e il marciapiede perimetrale al fabbricato saranno pavimentati con monocottura o grès a scelta e a cura della D.LL.
I percorsi carrabili, nonché i posti auto, saranno pavimentati con moduli autobloccanti montati a secco su apposito sottofondo, dimensioni, colore e tipo di posa in opera sarà a scelta e a cura della D.LL.
- b) **pavimenti, rivestimenti e battiscopa:** Nelle abitazioni e nei bagni sarà posto in opera un pavimento in gress o monocottura di ceramica prezzo di listino massimo 60,00€/mq, dimensioni colore e tipo di posa in opera sarà a scelta e a cura della D.LL. I rivestimenti dei bagni saranno in gress o monocottura di ceramica, prezzo di listino massimo 60,00€/mq; il rivestimento del bagno avrà un'altezza di 120 cm, dimensioni colore e tipo di posa in opera sarà a scelta e a cura della D.LL.
- c) I battiscopa saranno realizzati in legno impiallacciato colore similare alle porte interne.

5. BANCHINE E SOGLIE

Saranno in materiale lapideo poste in opera in ogni apertura esterna: le soglie avranno spessore di cm.3 mentre le banchine alle finestre saranno con finitura esterna da cm.3 dotate di gocciolatoio, il tutto realizzato su letto di malta in marmo a scelta della D.LL.

6. TINTEGGIATURA

La tinteggiatura interna sarà realizzata con tempera traspirante antimuffa, di colore bianco o altri colori chiari/tenui a scelta della D.LL., da applicare a due mani sull'intonaco interno;

Sull'involucro esterno, applicato sulla muratura di tamponamento, verrà realizzato un rivestimento a cappotto in EPS di spessore adeguato con finitura finale realizzata con intonachino spatolato di colore e granulometria a scelta della D.LL.

7. FOGNATURA E SCARICHI

Le tubazioni interne per i condotti di scarico, saranno realizzati in polipropilene tipo BAMPI Polo kal 3S o similare. Le tubazioni esterne in PVC (separate per acque nere e bianche) verranno alloggiare entro scavi in sezione e rinfiancate in c.l.s. I pozzetti saranno in cemento prefabbricati per la raccolta delle acque meteoriche, per l'ispezione della rete fognaria, per la cucina e per gli allacci alle pubbliche utenze (enel, telecom, gas).

8. OPERE DA LATTONIERE

Le opere di lattoneria saranno realizzate in lamiera di acciaio inox spessore 6/10 date in opera complete di accessori, aventi sviluppo e forma variabile in funzione della destinazione d'uso e secondo le indicazioni del D.LL.

9. INFISSI E SERRAMENTI

- Serramenti per **finestre e portefinestre** realizzati con profili in PVC tipo Schuco o similare, di colore bianco, con fermavetri stondati, gomme appoggio vetri e tutti gli accessori per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte. Tutti i serramenti saranno tamponati con vetrocamera;
- Sistema di oscuramento con tapparelle in alluminio coibentato di colore a scelta della D.LL., incluso la fornitura dei motori e impianto di motorizzazione con pulsante sali-scendi.
- Lucernai in copertura nella zona sottotetto tipo "velux" con apertura motorizzata con sensori di chiusura anti pioggia;
- Porte interne laccate colore bianco o altro a scelta della D.LL., in opera complete di ferramenta e maniglia color cromo-satinato dim.75/80X210;
- Porte interne scorrevoli a scomparsa nei muri in laterizio da cm 10 (max n.2 per alloggio), compresi tutti gli oneri necessari al montaggio dim.75/80X210;
- Portoncini d'ingresso blindato da cm. 90x210 *classe 3 antieffrazione*;

10. IMPIANTO DISTRIBUZIONE GAS

Ogni appartamento sarà completo di un impianto di distribuzione del gas che partirà dal contatore e garantirà l'erogazione per il gruppo termico e la cucina. Al punto d'erogazione sarà messo in opera un rubinetto. La rete di distribuzione a ridosso del fabbricato ed interna sarà eseguita secondo le norme UNI-CIG e disposizioni Legislative vigenti.

11. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, IDROSANITARIO E RAFFRESCAMENTO (per ciascuna unità abitativa)

- L'impianto sarà del tipo autonomo alimentato da un monoblocco termico ibrido tipo Cosmogas HP Inkadens o similare, con serbatoio per la produzione di acqua calda. L'installatore al termine dei lavori, fornirà dichiarazione di conformità.
- L'impianto di riscaldamento sarà a pavimento con pannelli radianti, adeguatamente dimensionati;
- L'impianto di climatizzazione con split a parete e pompa di calore con inverter, nelle posizioni definite dalla D.L.

Le predisposizioni previste sono:

- n.1 attacco nel nucleo soggiorno-pranzo;

- n.1 attacco per ciascuna camera da letto:

Gli appartamenti n.1 e n.2 saranno dotati di "poker split" mentre gli altri alloggi di "trial split".

- Impianto idraulico con tubazioni per acqua calda e fredda indipendenti, eseguiti con tubazioni in multistrato, rubinetti d'arresto e collettori ispezionabili;
- Rubinetteria con miscelatori tipo Ceramix o similare e accessori in ottone cromato pesante;
- Sanitari in vetrochina tipo Duravit modello Starck 3 o similare sospesi con o senza colonna, completi di lavamani, bidet, vaso igienico, piatto doccia, pezzi speciali da incasso (*escluso mobili e box doccia*);
- Attacco idrico per lavello cucina n.1;
- Attacco idrico per lavastoviglie n.1;
- Attacco idrico per lavatrice n.1;
- Attacco idrico per pilozzo esterno;

12. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico d'illuminazione ad uso domestico sarà con circuito primario protetto da interruttore automatico differenziale posto a valle del contatore e circuiti secondari protetti da derivati automatici posti in centralino il tutto eseguito sotto traccia ed incassato con tubo flessibile in P.V.C., con conduttori sfilabili in rame; giunzioni in cassette da murare con coperchio battente, apparecchi di comando e utilizzazione di tipo monoblocco compreso scatola da incasso, frutto in materia plastica e placche in metallo del tipo Bticino light o similare.

Tutte le prese di corrente, sia normali che elettrodomestiche saranno collegate con un impianto di messa a terra.

- Impianto **videocitofono** completo di apparecchio trasmittente e ricevente;
- Impianti di apriporta e apricancello con serrature elettriche tipo YALE installate in ogni appartamento;
- Impianto T.V. via cavo e satellitare e telefono;
- Impianto di suoneria interna dal bagno con cicala in cucina;
- Punti luce, interruttori e prese di corrente in tutti gli appartamenti, compreso placche;
- **Solo predisposizione di impianto di aspirazione centralizzato** indipendente per ogni unità immobiliare;
- Nei bagni sarà installato un termo arredo in acciaio bianco del tipo elettrico;
- **Cassaforte di sicurezza** con sistema di apertura a combinazione digitale
- **Punti luce esterni tipo faretti** incassati sotto i balconi e le pensiline
- **Impianto antifurto** via cavo con sensore volumetrico e sensori su ogni infisso esterno;

La dotazione base prevista per le unità immobiliari per tutte le tipologie di appartamento per quanto concerne l'impianto di illuminazione ad uso domestico sarà quella riportata nella seguente tabella:

LOCALE	SOGGIORNO	CUCINA	CAMERA DOPPIA	CAMERA SINGOLA	BAGNO	DISIMPEGNO
CENTRALINO	1	0	0	0	0	0
PUNTO PRESA	4	7	4	3	1	1
PUNTO COMANDO	4	4	3	2	2	2
PRESA TV	1	0	1	0	0	0
PUNTO LUCE parete/soffitto	2	2	1	1	2	1
Lampada emergenza	1	0	0	0	0	1
VIDEOCITOFONO	1	0	0	0	0	0

n°2 punti luce esterni a parete: sulla porta di ingresso e sul terrazzo;

n°2 punti luce esterni in giardino;

n°1 presa di corrente esterna per ogni appartamento;

L'installatore al termine dei lavori, consegnerà le previste dichiarazioni di conformità.

N.B. Il complesso dei lavori sarà eseguito a forfait e comprenderà la fornitura e posa in opera di allacciamenti alle reti di luce, acqua e gas completi di pozzetti, contenitori, posizionati secondo le prescrizioni della D.LL. e/o degli enti preposti, nonché tutte le provviste, manodopera e opere non

espressamente indicate nella descrizione lavori, ma necessarie per dare completamente finita la costruzione ovvero "chiavi in mano".

13. ASCENSORE

Ascensore idraulico con accessi adiacenti per persone del tipo marca SCHINDLER o prodotto di marca e qualità equivalente idoneo all'accessibilità degli appartamenti nel rispetto della normativa vigente, con finitura interna in acciaio satinato. Tipologia e colori a scelta del Progettista.

14. ELEMENTI CARATTERIZZANTI LE FINITURE DELL'IMMOBILE

- Balaustre balconi in vetro temperato;
- Pavimenti e rivestimenti bagni in gress: prezzo di listino massimo 60,00€/mq;
- Serramenti esterni per finestre e portefinestre in telai PVC bianchi;
- Sistema di oscuramento in tapparelle in alluminio coibentato, motorizzate;
- Lucernai in copertura tipo "velux" con apertura motorizzata;
- Porte interne laccate colore bianco, complete di ferramenta color cromo-satinato;
- Portoncini d'ingresso blindato;
- Impianto di riscaldamento a pavimento;
- Impianto di raffrescamento con split;
- Sanitari sospesi duravit modello Starck 3;
- Videocitofono;
- Predisposizione impianto di aspirazione centralizzato;
- Cassetta di sicurezza con sistema di apertura a combinazione digitale;
- Punti luce tipo faretti incassati sotto i balconi e le pensiline;
- Impianto antifurto via cavo, con sensori su infissi e volumetrico interno;
- Impianto elettrico della Bticino con placche modello "light";
- Motorizzazione cancello condominiale (escluso motorizzazione cancello privati che verranno solo predisposti) e telecomandi personali;

15. ESCLUSIONI

Sono escluse le seguenti spese:

- a) spese tecniche per l'eventuale richiesta, da parte dell'acquirente, di varianti in corso d'opera;
- b) spese tecniche per la presentazione della denuncia catastale delle unità immobiliari;
- c) spese per allacciamenti telecom, enel, acqua e gas;
- d) spese notarili per la stipula dell'atto di compravendita;
- e) IVA;
- f) Ogni eventuale variante richiesta sarà preventivamente concordata con la D.LL. per la fattibilità e con l'impresa costruttrice per quanto riguarda il costo economico e le modalità operative.

L'IMPRESA

L'ACQUIRENTE