

CAPITOLATO TECNICO DESCRITTIVO

RISTRUTTURAZIONE DI VILLETTA MONOFAMIGLIARE RESIDENZIALE VIA MIRANDOLA 36 RIMINI



INDICE DEL DOCUMENTO

1	DESCRIZIONE FABBRICATO	P. 3
2	L'EDIFICIO: INVOLUCRO e OPERE MURARIE	P. 3
3	PAVIMENTI, RIVESTIMENTI e BATTISCOPIA	P. 3
4	SOGLIE, BANCHINE, SCALE E PIANEROTTOLI	P. 4
5	TINTEGGIATURE ESTERNE e INTERNE	P. 4
6	SERRAMENTI ESTERNI: FINESTRE e PORTE FINESTRE	P. 5
7	SERRAMENTI INTERNI: PORTE INTERNE e PORTONI BLINDATI	P. 5
8	IMPIANTI IDRAULICI E SANITARI	P. 5
9	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	P. 5
10	IMPIANTO DI VENTILAZIONE	P. 7
11	IMPIANTO ELETTRICO	P. 7
12	OPERE ESTERNE	P. 9
13	ALLACCIO UTENZE	P. 9
14	EXTRA-CAPITOLATI "A LISTINO"	P. 10
15	PREDISPOSIZIONI	P. 10
16	NOTE	P. 10

1. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è una villetta monofamiliare indipendente ad uso residenziale con corte esterna perimetrale privata, immersa in un contesto verde e tranquillo sito a Rimini in Via Mirandola, 36.

2. FABBRICATO: INVOLUCRO E OPERE MURARIE

L'intervento prevede la ristrutturazione del fabbricato esistente avente struttura portante in muratura e tetto in legno, con inserimento di locali soppalcati interni - Il piano soppalcato sarà accessibile mediante scala interna a giorno con gradini e finitura in legno, da eseguirsi ai sensi della vigente normativa sismica.

La ristrutturazione della copertura comprende l'impermeabilizzazione con membrana bituminosa ardesiata e rifacimento del nuovo manto di copertura del tipo portoghese o olandese a scelta della DIREZIONE LAVORI. La coibentazione della copertura sarà eseguita internamente a soffitto con pannello isolante a basso spessore **ma ad alta conduzione termica** scelta dalla DIREZIONE LAVORI. Su la copertura saranno realizzati n. 4 velux, per dare maggiore illuminazione ai vani soppalcati. Verranno realizzate le opere di lattoneria e linea vita.

Su tutto il perimetro interno sarà realizzato il bettoncino armato, mediante applicazione della apposita malta fibrata-rinforzata. Successivamente per incrementare l'effetto termoacustico, tutte le pareti perimetrali saranno coibentate dall'interno con Stiferite ad alta conduzione termica. Successivamente sarà applicata una parete di cartongesso distanziato dagli appositi profili per creare ventilazione. Il cartongesso sarà di marca Knauf o similare da 13mm ad alta resistenza ad alta qualità antimuffa, insonorizzante e con eccellenti prestazioni per il risparmio energetico.

Esternamente alle pareti del fabbricato verrà eseguito il ciclo armato (applicazione di rete fibro-rinforzata e 2 mani di colla). Successivamente sarà rifinito con tinteggiatura del tipo spatolato.

La linea fognaria esterna verrà completamente sostituita e verrà inserita una nuova vasca Imof come da progetto.

L'area esterna in parte verde (zona verde a scelta della DIREZIONE LAVORI) e in parte pavimentata, totalmente recintata a scelta della Direzione Lavori con accesso carrabile e posto auto esterno,

Per quanto non espressamente specificato nel presente capitolato, si farà riferimento ai progetti strutturali redatti dai tecnici progettisti e alle disposizioni impartite dalla DIREZIONE LAVORI durante l'esecuzione dell'opera.

3. PAVIMENTI, RIVESTIMENTI E BATTISCOPIA

La scelta dei pavimenti, rivestimenti e battiscopa interni è a cura della parte acquirente. L'acquirente potrà far spaziare la sua scelta nell'ambito di un capitolato di prodotti identificati dalla parte venditrice presso uno o più esercenti, dotati di showroom, indicato dal venditore. Di seguito le caratteristiche di tale capitolato:

I pavimenti afferiscono alla fascia di prezzo massimo di €. 40,00 al/mq e presentano i seguenti materiali e dimensioni:

- gres porcellanato in vari colori, di dimensione fino a 80x80 cm

- gres porcellanato “effetto legno”, di dimensione fino a 20X120 cm

I battiscopa sono in abbinamento ai pavimenti e a scelta del cliente.

I rivestimenti dei bagni e della cucina afferiscono alla fascia di prezzo massimo di €. 35,00 al/mq e presentano i seguenti materiali e dimensioni:

- gres porcellanato in vari fantasie e colori, di dimensione fino a 20x60

I rivestimenti del bagno, lavanderia e cucina secondo le seguenti misure:

- le pareti dei locali bagno sono piastrellate fino all'altezza di cm 120, escluso il vano doccia il cui rivestimento è applicato fino all'altezza di cm 210;
- la parete attrezzata della cucina viene rivestita per una fascia in altezza a partire da cm 80 fino a cm 160.

La pavimentazione dell'uperficie soppalcata sarà eseguita in Parquet del tipo laminato o Parquet prefinito. Per entrambi le pavimentazioni si potrà scegliere diverse tipologie di colori

Per i rivestimenti interni, la posa è prevista con appositi distanziatori e in squadra.

La scelta di pavimentazione e rivestimenti esterni dell'immobile è a cura della DIREZIONE LAVORI.

Presso lo showroom indicato dal venditore, la parte acquirente ha la facoltà di scegliere pavimenti, rivestimenti e/o battiscopa diversi dal capitolato proposto, pagandone l'eventuale sovrapprezzo direttamente alla ditta fornitrice, secondo le tempistiche e le modalità con essa concordate.

La posa dei pavimenti e rivestimenti con formati diversi da quelli previsti dal capitolato, dovrà essere precedentemente discussa con la DIREZIONE LAVORI per verificare eventuali extra-costi di posa. La parte venditrice applicherà un costo di posa pari a 25 €/mq a fronte della eventuale richiesta del cliente di applicare rivestimenti per cucina, bagno, lavanderia, più ampi di quelli sopra indicati.

Per una corretta e preventiva informazione si precisa che la scelta di pavimentazioni e/o rivestimenti alternativi a quelli previsti e campionati dalla parte venditrice, esonera l'impresa esecutrice da qualsiasi responsabilità in merito alle caratteristiche tecnico-meccaniche del prodotto acquistato. In questo caso, trattandosi di scelte opzionali, si consiglia l'acquirente di definire nel negoziato con il rivenditore, oltre agli eventuali conguagli di prezzo, anche le garanzie di qualità dei prodotti acquistati.

4. SOGLIE E BANCHINE

Le soglie delle porte-finestre e le banchine delle finestre sono in marmo, di tipo “Trani Bocciardato” o simile, sempre nelle dimensioni, spessori e forme definite dalla DIREZIONE LAVORI.

5. TINTEGGIATURE ESTERNE E INTERNE

Al fine di preservare gli effetti architettonici rappresentati negli elaborati di progetto, le facciate del fabbricato saranno rifinite e tinteggiate secondo le disposizioni impartite dalla DIREZIONE LAVORI in corso d'opera. Le pareti interni del fabbricato saranno tinteggiate con uno, due o più mani di tinte, certificate e di colore bianco. Con riferimento alle pareti interne del fabbricato, la parte venditrice si rende disponibile a valutare, su richiesta della parte acquirente, l'applicazione di colorazioni diverse da quella di capitolato. Eventuali extra-costi legati a tale scelta saranno riconosciuti dalla parte acquirente direttamente all'impresa esecutrice.

6. SERRAMENTI ESTERNI: FINESTRE E PORTE FINESTRE

I serramenti sono di tipo a battente ad una o più ante, realizzati mediante profili estrusi di cloruro di polivinile (PVC). Sono dotati di un sistema di tenuta a guarnizioni, che ne migliora le prestazioni di isolamento termico e acustico.

Finestre e porte finestre sono ad anta a ribalta. In caso di serramenti a due o più ante, una di queste sarà a ribalta. Saranno installate persiane in alluminio ad anta esterne per l'oscuramento dei locali. Il colore è a scelta della DIREZIONE LAVORI.

Finestre e porte finestre sono predisposte per il montaggio delle zanzariere.

Presso lo showroom, indicato dalla parte venditrice, l'acquirente può disporre di un servizio di consulenza per valutare fattibilità e costi di possibili personalizzazioni dei propri serramenti (finestre e porte finestre). Tali personalizzazioni non dovranno in alcun modo variare l'aspetto esterno dei serramenti; la loro realizzazione dovrà essere preventivamente approvata comunque dal venditore. I sovrapprezzi legati alle eventuali personalizzazioni saranno pagati dalla parte acquirente direttamente alla parte venditrice, secondo tempistiche e modalità da convenire tra le parti.

7. SERRAMENTI INTERNI: PORTE INTERNE E PORTONE BLINDATO

Porte interne e portone blindato sono visionabili presso lo showroom scelto dalla parte venditrice. Le porte interne (di vari modelli, in legno laccato) hanno le seguenti caratteristiche:

- Maniglia cromo/satinata su rosetta quadrata per porte ad anta battente
- Lucidatura opaca poliuretanica e finitura laccato standard bianco RAL 9010.

Il portone blindato dalla ditta BLINFORT o simile con le seguenti caratteristiche:

- dimensione apertura: 90 x 210 cm;
- struttura metallica telaio e pannello verniciato a scelta della DIREZIONE LAVORI;
- pannello di rivestimento esterno: colore a scelta della DIREZIONE LAVORI;
- pannello di rivestimento interno: liscio Laccato Bianco RAL 9010 sp. 7mm;
- guarnizione esterna in gomma del colore affine al telaio e pannello;
- coibentazione in lana minerale;
- serratura Safety lock con cilindro Europeo EVO, chiave esterna e nottolino interno, defender esterno e toppa interna;
- pomello esterno in alluminio argento / maniglia interna in alluminio argento;
- dotato di spioncino e spazzole antispiffero.

Presso lo showroom indicato dalla venditrice, l'acquirente dispone di un servizio di consulenza per valutare possibili personalizzazioni di colori, materiali e finiture delle porte interne e di alcuni aspetti del portone blindato (es. finitura e caratteristiche del pannello, verniciatura delle parti metalliche, ecc.)

8. IMPIANTI IDRAULICI E SANITARI

Di seguito sono descritte le dotazioni dell'impianto idraulico e i sanitari/rubinetterie previsti nel capitolato per le diverse tipologie di ambiente:

AMBIENTE	DOTAZIONI IMPIANTO IDRAULICO E SANITARIO
BAGNO	n. 1 vaso WC sedile sospeso, compreso accessori e fissaggi n. 1 vaso bidet sospeso compreso miscelatore, sifone scarico, accessori e fissaggi n. 1 lavabo compreso miscelatore sifone scarico, accessorie e fissaggi n. 1 box doccia in cristallo compreso miscelatore e asta saliscendi, n. 1 rubinetto lavatrice n. 1 cassetta incasso o a filo muro per vaso wc Tubazioni in multistrato complete di idoneo isolamento termico, marca Rehau (o similare) diam.16 mm compreso idonea raccorderia, per linee a partire dalle intercettazioni (rubinetti a incasso) fino agli attacchi fredda/calda per Il bagno
CUCINA	n. 1 collegamento cucina, sifone scarico e accessori, n. 1 rubinetto per la lavastoviglie. n. 1 valvola GAS tubo GAS piano cottura cucina. Tubazioni in multistrato complete di idoneo isolamento termico, marca Rehau (o similare) diam.16 mm compreso idonea raccorderia, per linee a partire dalle intercettazioni fino agli attacchi fredda/calda per Cucina. Tubazione esterna in rame per linea GAS cucina compreso valvole e raccorderie in rame a pressare e in ottone a stringere a partire dalla tubazione gas esterna contattore
LAVANDERIA (soppalco)	n. 1 rubinetto lavatrice Tubazioni in multistrato complete di idoneo isolamento termico, marca Rehau (o similare) diam. 20 mm compreso idonea raccorderia, per linee a partire dalla caldaia fino alle intercettazioni cucina, bagno piano terra e predisposizione acqua calda /fredda al soppalco
LINEA PRINCIPALE	Tipo tubazione in polietilene acqua diam. 32 mm. per linea principale interrata completa di idoneo cavidotto corrugato diam.63 mm. compreso valvole e raccorderie ottone, a partire dal contatore acqua fino a predisposizione attacco per depuratore.

La parte venditrice si rende disponibile a valutare, su richiesta della parte acquirente, sostenibilità e costo di eventuali personalizzazioni che quest'ultima voglia apportare all'impianto idraulico. Tale richiesta dovrà pervenire con e-mail indirizzata a ndreualba@gmail.com e info@edilgea.it

A titolo di esempio tali personalizzazioni possono riguardare:

- Aggiunta di una predisposizione per lavatrice: attacco acqua fredda (dotato di rubinetto a sfera) e scarico a muro. Tale intervento potrà essere richiesto ad esempio per gli ambienti cucina, bagno, soppalco, corte esterna;
- Aggiunta di un lavandino acqua calda/fredda: attacchi acqua calda e fredda, scarico a muro, pilozzo in resina, miscelatore. Tale intervento potrà essere richiesto ad esempio per l'ambiente lavanderia o corte esterna;
- Aggiunta di un rubinetto per irrigazione: attacco acqua fredda, dotato di rubinetto a sfera con maschio portagomma. Tale intervento potrà essere richiesto, ad esempio, per la corte esterna;
- Aggiunta di uno scarico a pavimento (piletta): tale intervento potrà essere richiesto per gli ambienti bagno e lavanderia.

Gli eventuali extra-costi legati alla realizzazione di tali personalizzazioni saranno riconosciuti dalla parte acquirente direttamente alla parte venditrice, secondo modalità e tempistiche da concordare tra le parti.

9. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

Di seguito sono descritte le dotazioni dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento previsti nel capitolato:

AMBIENTE	DOTAZIONI IMPIANTO RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO
CALDAIA	<p>n. 1 Caldaia murale a condensazione combinata da incasso marca Vaillant modello ecolNWALL plus serie VMW 266/2-5i (o similari) completa di unità incasso e apparecchiature per la termoregolazione.</p> <p>n. 1 Condotto fumi in acciaio inox (idoneo per condensazione) a partire dalla caldaia fino fuori cornicione.</p> <p>Tubazione esterna in rame per linea GAS caldaia compreso valvole e raccorderie in rame a pressare e in ottone a stringere a partire dalla tubazione gas esterna contattore</p> <p>Compreso accessori complementari per l'installazione, il collegamento e fissaggi.</p>
IMPIANTO RADIANTE	<p>Impianto radiante a pavimento marca RDZ modello Grafite serie X-light composto da:</p> <p>Mg. 55 pannello sagomato e bugnato mm 20/40,</p> <p>Mt. 600 tubo PE-XC-5 mm 16 x 2,</p> <p>n. 1 collettore distribuzione diam.1"</p> <p>n. 1 cassetta incasso in lamiera con coperchio di finitura,</p> <p>n. 12 raccordi adattatori euro cono 3/4" x 16 mm,</p> <p>Mt. 100 bordo perimetrale isolante H 160 mm,</p> <p>n. 6 testine servocomando 230V,</p> <p>Lt. 20 additivo MS 704 per massetto,</p> <p>Tubazioni in multistrato complete di idoneo isolamento termico, marca Rehau (o similare) diam. 25 mm compreso idonea raccorderia, per linee a partire dalla caldaia pompa fino a collettore impianto radiante</p> <p>Riscaldamento preventivo del massetto (prima della posa pavimenti) con installazione caldaia a gas, (necessario allaccio gas metano).</p>
RAFFRESCAMENTO	<p>Il capitolato prevede 5 punti di predisposizioni climatizzatori con idonee tubazioni frigorifere in rame con isolamento frigorifero cassette ad incasso con coperchio Climabox compreso scarico condensa.</p>

10. IMPIANTO DI VENTILAZIONE

Lo stabile sarà dotato di un impianto di ventilazione meccanica dimensionato come da progetto termotecnico, in grado di fornire gli opportuni ricambi d'aria. Il posizionamento e le quantità della ventilazione meccanica sono a scelta della DIREZIONE LAVORI.

11. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è costruito sottotraccia, ed è dotato delle necessarie apparecchiature di sicurezza (impianto a terra, quadro generale dei dispositivi di sicurezza, ecc.) secondo le vigenti norme.

Le apparecchiature elettriche sono del modello Bticino Matix o Vimar Plana. Le placche copri-interruttori verranno scelte dalla DIREZIONE LAVORI in base ai colori dei vani interni.

Nella tabella che segue sono elencate le dotazioni previste da capitolato per i diversi ambienti.

AMBIENTE	DOTAZIONI IMPIANTO ELETTRICO
INGRESSO ESTERNO	<p>Punto luce completo di accensione.</p> <p>Pulsante con campanello</p> <p>Impianto videocitofonico completo di linea esterna di linea interna di linea per cancellino pedonale con tutti gli allacciamenti e programmazione</p>

AMBIENTE	DOTAZIONI IMPIANTO ELETTRICO
INGRESSO INTERNO	Linea generale app. 2x4mm Centralino completo di tutto Punto luce completo di accensione
CUCINA	Termostato completo di impianto Punti luce Punti di comando Punti presa Bipasso 10/16A Punto linea cappa completo Punto presa Dati Punto presa Tv e satellite
DISIMPEGNO ZONA NOTTE	Punto luce Punto di comando Punto presa bipasso
BAGNO	n. Punti luce Punti di comando Punto presa bipasso 10/16A Termostato completo di Impianto
CAMMERA PICCOLA	n Punto luce con 3 accensioni Termostato completo di Impianto Punti presa bipasso 10/16A Punto presa Dati Punto presa Tv.
CAMERA MATRIMONIALE	n. Punto luce con 3 accensioni Termostato completo di Impianto Punti presa bipasso 10/16A Punto presa Dati Punto presa Tv
SOGGIORNO	Punti luce Accensioni per luci Punti presa servizi Punto presa dati Punto presa Tv e satellite
PREDISPOSIZIONE GAZEBO	Predisposizione per linea con tubazione
PREDISPOSIZIONE PER SBARRA	Predisposizioni per scatole per futuri impianti sottotetto
LUCI ESTERNE	Impianti per luci esterne con cavo in butile 3x1,5 Lampioncini esterni in materiale tecnopolimero con lampada led ed installazione
ANTENNA DIGITALE TERRESTRE	Antenna digitale terrestre completa in ogni sua parte.
PREDISP. FOTOVOLTAICO	Predisposizione per impianto fotovoltaico con tubazioni e scatole di derivazione per futuri pannelli sul tetto inverter e batteria di accumulo
CENTRALE TERMICA	Impianto alimentazione caldaia impianto alimentazione ciller Impianto termostato master Impianto sonda esterna Impianti per collettore pavimento allacci testine collettore Impianto Nc testine collettore Allaccio caldaia Allaccio ciller caldaia Allaccio sonda esterna Allaccio termostato master

La parte venditrice si rende disponibile a valutare, su richiesta della parte acquirente, sostenibilità e costi di eventuali personalizzazioni all'impianto elettrico. Tale richiesta dovrà pervenire con e-mail indirizzata a ndreualba@gmail.com e info@edilgea.it

A titolo di esempio tali personalizzazioni possono riguardare:

- aggiunta di nuove scatole a muro;
- aggiunta di punti presa (solo predisposizione o punto completo);
- aggiunta di punti luce e/o punti comando luce;
- aggiunta di punti presa USB;
- aggiunta di punti presa TV e/o satellite;
- sostituzione delle placche copri-interruttore con linea e/o colori diversi;
- cablaggio dell'appartamento con rete ethernet;

Gli eventuali extra-costi legati alla realizzazione di tali personalizzazioni saranno riconosciuti dalla parte acquirente direttamente alla parte venditrice o, su indicazione di quest'ultima, al fornitore da questa incaricato, secondo modalità e tempistiche da concordare tra le parti.

12. OPERE ESTERNE

La disposizione dell'area esterna perimetrale al fabbricato (il verde, le parti pavimentate, posto auto e i marciapiedi) sarà a scelta della DIREZIONE LAVORI. L'intero perimetro abitativo esterno sarà recintato, seguendo le scelte della DIREZIONE LAVORI.

13. ALLACCIO UTENZE

Al momento della consegna, l'immobile sarà dotato di contatore elettrico di consumo pre-posati, con potenza installata pari a 3 KW. Il costo della pratica di allaccio e posa dei contatori, della potenza di 3 KW, è a carico dell'acquirente calcolato indicativamente in euro 2.500,00. Tale importo, anticipato dalla proprietà sarà riconosciuto dall'acquirente in sede di rogito.

Sono a carico all'acquirente, sia come gestione che come costo, le seguenti ulteriori pratiche per l'aumento di potenza (suggerito fino a 6 KW) dei contatori elettrici di consumo, da eseguire in sede di attivazione del nuovo contratto di fornitura elettrica

14. EXTRA-CAPITOLATI "A LISTINO"

Viene di seguito illustrato il listino prezzi dei principali extra-capitolati che il cliente ha la possibilità di ordinare alla parte venditrice.

INTERVENTO	DESCRIZIONE e PREZZO
Aggiunta di ulteriori punti di predisposizione raffrescamento	Il capitolato prevede l'installazione di 5 punti di raffrescamento. Il costo per l'aggiunta di ulteriori punti di predisposizione raffrescamento ha un costo di 450 €/punto. Tale costo include le opere murarie, le tubazioni di collegamento con la macchina esterna e la linea di alimentazione elettrica.
Punto acqua / attacco lavatrice	Aggiunta predisposizione attacco per lavandino (acqua fredda, scarico) all'esterno: + 350 €. Aggiunta predisposizione attacco per lavatrice (acqua fredda, scarico e presa elettrica) all'esterno: + 400 €.
Ulteriori scatole elettriche	L'installazione scatole elettriche, aggiuntive rispetto a quelle previste da capitolato, ha un costo di 30 €/scatola (include posa scatola e corrugato, senza cavi elettrici).

INTERVENTO	DESCRIZIONE e PREZZO
Punti luce standard	La realizzazione di punti luce standard, aggiuntivi rispetto a quelli previsti da capitolato, ha un costo da definire puntualmente in base alla richiesta.

15. PREDISPOSIZIONI

Saranno previste le predisposizioni per:

- pannelli fotovoltaici;
- accumulatore di corrente per i pannelli fotovoltaici;
- pompa calore;
- allarme antifurto.

16. NOTE

Tutte le opere descritte hanno lo scopo di mettere in evidenza le caratteristiche principali dell'immobile. Le immagini e corredo hanno carattere puramente illustrativo e non costituiscono elemento contrattuale. I lavori e/o i materiali indicati nel presente capitolato, in fase di realizzazione potrebbero subire delle variazioni o modifiche per svariati motivi, in primis di ordine tecnico o di adeguamento normativo, ma sempre che ciò non comporti una riduzione del valore economico concordato tra le parti. Le quote e le misure indicate negli elaborati grafici devono ritenersi indicativi e suscettibili di variazioni, nelle misure massima consentita per legge. E' fatto divieto alla parte acquirente fornire direttamente materiali di qualsiasi forma o qualità.

Resta fin da ora inteso che, tutte le variazioni richieste dall'acquirente in termini di qualità o quantità dei materiali e/o apparecchiature sopra elencate, dovranno preventivamente essere autorizzate dalla DIREZIONE LAVORI e successivamente concordate con l'impresa esecutrice, definendone tempestivamente gli eventuali costi maggiori. Le richieste di variante al presente capitolato dovranno avvenire esclusivamente per iscritto.

Saranno a carico della parte acquirente le spese e gli onorari dovuti per la stipula del preliminare di compravendita e del successivo atto notarile.

Redatto in data 27.01.2025.

Rimini _____

Il Venditore

Parte Acquirente
