



AMBRA SRL
GRUPPO PELLINO
Via Circonvallazione nuova n°67
47924 Rimini (RN)
Tel. 0541.1416191



25/05/2022



CLASSE ENERGETICA A4.
La più alta prevista dalla legge in vigore.

“VIA DARIO CAMPANA”

NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE



CAPITOLATO GENERALE

INDICE:

1) CARATTERISTICHE GENERALI DI PROGETTO DELL'EDIFICIO	pag. 6
2) DESCRIZIONE DELL'OPERA E LOCALIZZAZIONE	pag. 7
3) PARTI COMUNI	pag. 8
4) DESCRIZIONE DELLE OPERE E DELLE FINITURE	pag. 8
4.1) OPERE STRUTTURALI	pag. 8
4.2) OPERE DI COMPLETAMENTO	pag. 9
4.3) OPERE DI FINITURA	pag. 10
4.4) SERRAMENTI	pag. 12
5) DESCRIZIONE IMPIANTI	pag. 13
5.1) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO	pag. 13
5.2) IMPIANTO IDRICO SANITARI	pag. 14
5.3) IMPIANTO FOTOVOLTAICO	pag. 14
5.4) IMPIANTO SANITARIO	pag. 14
5.5) IMPIANTO ELETTRICO	pag. 15



CLASSE ENERGETICA A4.
La più alta prevista dalla legge in vigore.



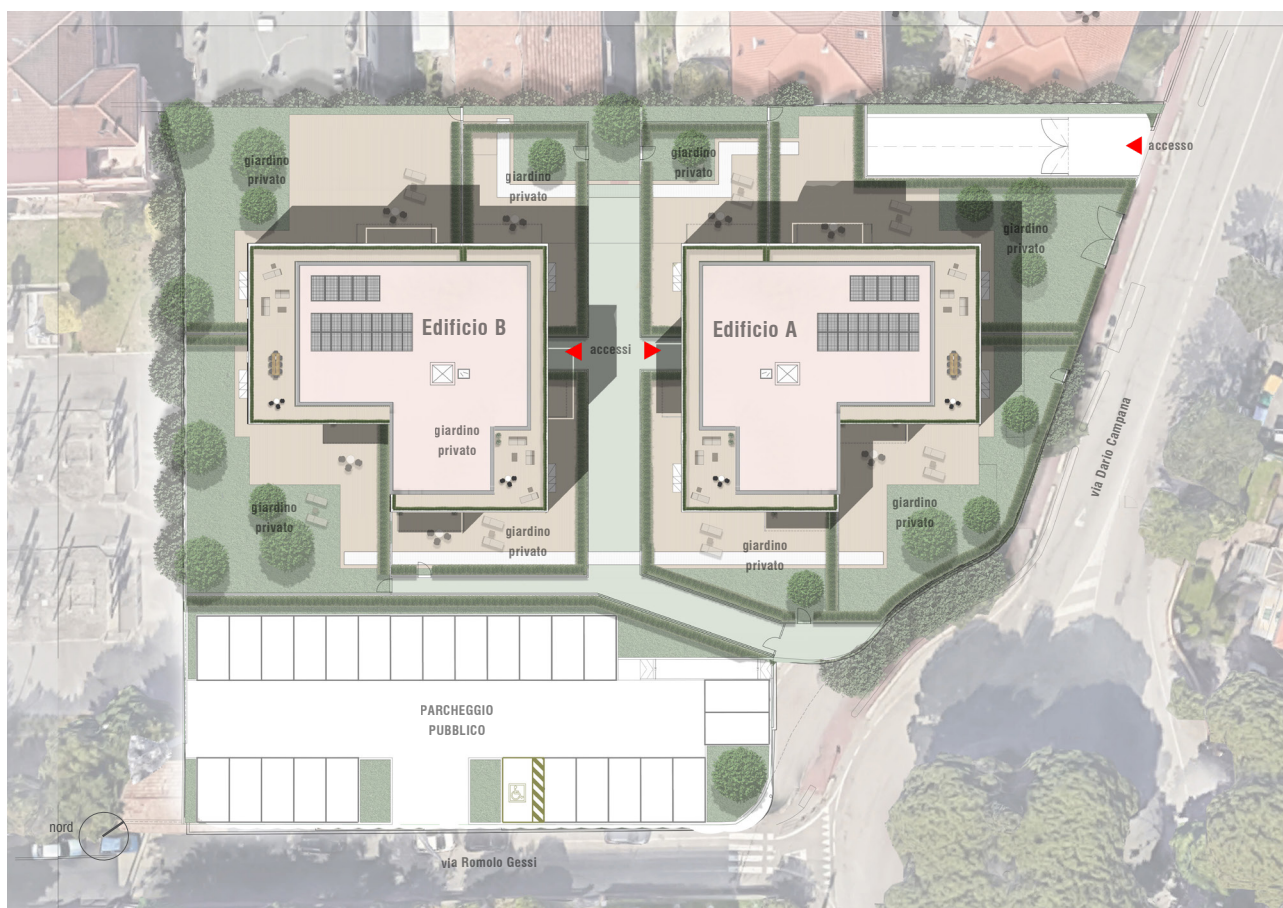
VISTA AEREA

Si tratta di due edifici residenziali di imminente costruzione, di valore e qualità, sviluppati con attenzione e sensibilità ai bisogni delle persone e dell'ambiente.

L'area è posta in posizione strategica rispetto al centro e ai servizi della città di Rimini, in particolare è in prossimità della nuova sede del "Tecnopolo", gestito dall'Università di Rimini, e del grande Parco Marecchia, in una zona servita dai mezzi pubblici e ottimamente collegata alla viabilità.

PREMESSA

Il presente documento descrittivo potrà essere modificato in corso d'opera a cura della società venditrice o della Direzione Lavori che si riservano la facoltà di apportare tutte quelle modifiche per meglio adeguarsi alle disposizioni delle Autorità competenti o varianti al progetto ritenute utili al fine di migliorare la qualità della costruzione. Tutte le voci riportate, anche dove non esplicitamente menzionato, sono da ritenersi comprensive della mano d'opera, attrezzature e materiali occorrenti per consegnare le opere complete, finite e funzionali all'uso, secondo le buone regole dell'arte e conformi a tutte le normative e soluzioni tecniche relative al raggiungimento della Classe Energetica "A4", annoverando gli edifici fra quelli ad elevata efficienza energetica e in grado di consentire il contenimento del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale, in regime continuo, in un valore come calcolato ai sensi del DGR 967/2015 e s.m.i.. La classificazione energetica A4 sarà raggiunta con l'attuazione di tutti gli accorgimenti tecnici e tecnologici di seguito descritti e previsti per la costruzione dell'edificio residenziale finalizzato ad un elevato rispetto delle scelte ambientali e tali da generare un notevole risparmio economico in termini di gestione delle energie richieste per il suo funzionamento.



PLANIMETRIA

1) CARATTERISTICHE GENERALI DI PROGETTO DELL'EDIFICIO

- Classe energetica A4;
- Murature esterne (in laterizio Poroton ed isolante esterno) con elevato isolamento termo-acustico;
- Facciate esterne finite con pitture elastomeriche in più colori su termo cappotto;
- Pareti divisorie tra appartamenti e vano scale realizzate in fibra di gesso 5 lastre con interposto isolante per un elevato isolamento termo-acustico;
- Tramezzi interni alle unità abitative realizzati in fibra di gesso da cm.12,;
- Pareti garage realizzate in blocchi di cemento o Lecablocco;
- Portoncino blindato classe di effrazione 3;
- Produzione di energia con impianto fotovoltaico ad alta efficienza, posizionato sulla copertura;
- Impianto di ventilazione meccanica opportunamente dimensionato;
- Predisposizione condizionatori e Impianto di riscaldamento autonomo con pompa di calore per riscaldamento e acqua calda sanitaria. Impianto radiante a pavimento per riscaldamento (nel bagno termo arredo);
- Videocitofono;
- Porte basculanti garage con predisposizione motorizzazione elettrica;
- Serramenti dell'atrio di ingresso, con telai a vetri, in alluminio a taglio termico, con vetri di sicurezza, stratificati;
- Impianto luce aree esterne e aree condominiali (corridoi, scale) complete di apparecchiature di illuminazione a scelta della D.L.;
- Porta in lamiera zincata e verniciata, per i locali adibiti a servizi comuni (c.t., ecc.);
- Impianto TV digitale terrestre e satellitare condominiale;
- Serramenti in PVC, con vetri camera idonei per il richiesto isolamento termico e acustico;
- Tapparelle avvolgibili in monoblocco, motorizzate;
- Sanitari di primarie marche di tipo sospesi o a parete;
- Rubinetterie e miscelatori di primarie marche;
- Pavimentazioni in parquet, ceramica e gres porcellanato;
- Rivestimenti in ceramica e gres porcellanato;
- Soglie, bancali e copertine in pietra naturale o marmo;
- Porte interne con finitura in legno naturale o laccate bianche complete di maniglie in acciaio satinato/ottone; battiscopa in legno ramino tinto o naturale.

2) DESCRIZIONE DELL'OPERA E LOCALIZZAZIONE

Il progetto di Via D. Campana, angolo con Via Gessi, è un progetto di riqualificazione complessiva dell'area occupata fino a poco tempo fa da un manufatto industriale, ma da anni disattivato, che prevede la realizzazione di due fabbricati ad uso residenziale. Il quartiere residenziale in cui l'intervento si inserisce è in ottima posizione, è dotato di tutti i servizi primari e ottimamente collegato al centro storico di Rimini. L'obiettivo dell'intervento è quello di riqualificare l'area e realizzare i nuovi edifici a destinazione residenziale, in conformità alle necessità urbanistiche e in linea con le prestazioni tipiche degli attuali edifici più performanti, caratterizzato da linee architettoniche che ben si inseriscono nel particolare contesto urbano in cui l'opera verrà realizzata. Il comparto in cui saranno edificati i nuovi fabbricati è interamente privato e accessibile dalla Via D. Campana ma anche dalla laterale Via Gessi, attraverso varco carrabile motorizzato e cancello pedonale. L'ubicazione dei nuovi edifici permette di creare un ampio spazio condominiale, e anche aree di proprietà privata, caratterizzante le aree esterne di accesso agli edifici. L'intervento prevede anche la realizzazione sul lotto di un ampio parcheggio pubblico che avrà accesso dalla Via Gessi. Gli edifici si svilupperanno su 5 piani fuori terra oltre ad un piano interrato per le autorimesse, e sono previsti n. 38 appartamenti. I collegamenti verticali avverranno dal piano terra, oltre che dal piano interrato, dove sono ubicati i due androni d'ingresso dai quali si accede ai due vani scale. I vani scale si svilupperanno con rampe e corridoi intorno al vano ascensore, quest'ultimo di tipo automatico ad azionamento elettrico senza locale macchine (classe A ed a basso consumo). Al piano interrato saranno ubicate le singole autorimesse e locali di uso comune, i piani superiori saranno composti da appartamenti di diversa metratura. Gli immobili (da progetto) comprenderanno 38 appartamenti, 38 garage, locali comuni oltre ad aree condominiali a verde e pavimentate, aiuole e camminamenti. La costruzione degli edifici, in ogni sua parte, compresa la sistemazione delle aree esterne sarà conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L..

Gli edifici saranno dotati delle seguenti reti tecnologiche:

- Impianto di adduzione energia elettrica;
- Impianto di adduzione acqua potabile;
- Impianto di scarico (fognature) acque meteoriche;
- Impianto di scarico (fognature) acque nere;
- Impianto di riscaldamento autonomo;
- Impianto di aria condizionata (predisposizione);
- Impianti per telecomunicazioni;
- Impianto ascensori.

Tutti gli impianti sono dimensionati e realizzati seguendo i progetti approvati dagli Enti erogatori e dal Comune di Rimini.

3) PARTI COMUNI

Sono parti comuni degli edifici le fondazioni, le strutture portanti, i tetti di copertura, le scale, i portoni e gli atrii di ingresso, i corridoi, altri locali di interesse comune, le opere, le installazioni, i manufatti di ogni genere che possano servire all'uso e al godimento comune con particolare riguardo agli acquedotti, fognature, canali di scarico, impianti per l'acqua, impianti tv, energia elettrica, illuminazione di uso comune, impianto di videocitofono, cavo principale telefonico, il tutto fino ai punti di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti. Si intendono parti comuni le aree esterne e i percorsi pedonali o carrai non in uso esclusivo come determinato in successivi atti.

4) DESCRIZIONE DELLE OPERE E DELLE FINITURE

4.1) OPERE STRUTTURALI

4.1.1) SCAVI E FONDAZIONI:

La quota di profondità dello scavo di splanteamento e di fondazione è determinata dalla Direzione dei Lavori e dalla Direzione Lavori Strutturali, in conformità delle tavole progettuali e alla natura e caratteristiche di portanza del terreno. Le fondazioni sono del tipo a platea, in calcestruzzo armato, secondo il calcolo strutturale ed il progetto esecutivo.

4.1.2) STRUTTURA PORTANTE VERTICALE:

La struttura in elevazione è realizzata da telaio in cemento armato dimensionato come da calcolo strutturale e conforme alla normativa antisismica in vigore.

4.1.3) STRUTTURA PORTANTE ORIZZONTALE:

Le strutture portanti orizzontali saranno realizzate con solette piene in c.a. dimensionate come da calcolo strutturale e progetto strutturale, in conformità delle normative vigenti.

4.1.4) RAMPE SCALE, BALCONI E CORNICIONI:

Le rampe scale, i ballatoi intermedi e i balconi a sbalzo saranno realizzati in cemento armato calcolato con i sovraccarichi di legge.

4.1.5) PARETI VERTICALI VANI SCALE E SCENSORE:

Le pareti verticali portanti dei vani scale e del vano ascensore saranno realizzate con strutture portanti in calcestruzzo armato, conformemente al progetto e ai calcoli strutturali.

4.2) OPERE DI COMPLETAMENTO

4.2.1) MURATURA DI TAMPONAMENTO:

I muri perimetrali esterni dell'edificio saranno eseguiti con blocchi di laterizio alveolari tipo Poroton di spessore cm. 30, intonacati sulle facce interne e con isolamento a termo cappotto, sulle facce esterne.

4.2.2) MURATURE DIVISORIE:

Le tramezzature interne di divisione tra le diverse unità abitative saranno realizzate, in fibra di gesso con 5 lastre come da progetto, con interposto isolante termo acustico, di idoneo spessore, dove previsto.

Le tramezzature relative ai locali garage e servizi comuni, come previsto, saranno realizzate in blocchi di cemento tipo Lecablocco a faccia vista e giunti stuccati, aventi caratteristiche e prestazioni richieste dalla normativa vigente e in conformità di eventuali disposizioni integrative dei VV.FF.. I tramezzi interni alle unità abitative saranno realizzati in fibra di gesso spessore cm. 12, secondo le necessità tecniche e/o esecutive.

4.2.3) COPERTURA:

Le coperture degli edifici saranno realizzate in conformità alla tipologia della struttura portante, come da progetto approvato, garantendo gli opportuni livelli prestazionali. La copertura sarà opportunamente coibentata e isolata come da calcoli prestazionali termici, sarà opportunamente impermeabilizzata.

4.2.4) PARAPETTI:

I parapetti esterni saranno realizzati in vetro temperato stratificato a norma di legge, fissato tramite strutture di irrigidimento metalliche in acciaio Aisi 316 (anticorrosione) e/o in ferro zincato anticorrosione, a disegno semplice, e verniciato a polveri e/o comunque a scelta della D.L. I parapetti e i corrimani delle scale interne condominiali saranno in metallo a disegno semplice elettro colorato e/o con elementi modulari in vetro temperato stratificato a norma di legge, fissato tramite strutture di irrigidimento metalliche elettro-colorate, e/o comunque a scelta della D.L..

4.2.5) LATTONERIE:

Tutte le apparecchiature necessarie a proteggere il fabbricato dall'acqua piovana e a consentire il convogliamento delle stesse agli scarichi saranno realizzate con idonei materiali, secondo le normative vigenti.

4.2.6) SCARICHI VERTICALI - FOGNATURE - ESALATORI:

Le tubazioni di scarico, gli esalatori e le ventilazioni saranno realizzati con l'utilizzo di idonei materiali e nel rispetto delle normative e regolamenti vigenti. Le fognature, in particolare, saranno realizzate in conformità al progetto esecutivo depositato presso il Comune di Rimini.

4.2.7) ISOLAMENTO TERMICO:

La coibentazione del fabbricato prevede l'adozione di un termo cappotto di spessore definito dal calcolo termico e rispondente all'attuale normativa sul contenimento dei consumi energetici. La coibentazione sarà realizzata con l'utilizzo di materiali esenti da emissioni tossiche.

4.2.8) ISOLAMENTO ACUSTICO:

Per garantire un buon isolamento acustico dei singoli alloggi, verranno adottati particolari accorgimenti nei pavimenti. L'adozione di tecnologie esecutive e di materiali insonorizzanti saranno conformi al progetto esecutivo.

4.3) OPERE DI FINITURA

4.3.1) FINITURA PARETI ESTERNE:

Le pareti esterne come i plafoni dei terrazzi, saranno rivestiti con termo cappotto, con finitura previsto dalla buona regola dell'arte e tinteggiato a base di quarzo fine e con colorazioni scelte dalla D.L..

4.3.2) FINITURA PARETI INTERNE:

Le pareti e i controsoffitti dei singoli alloggi saranno in fibra di gesso, finite con due o più mani di vernice a tempera di colore bianco, o di colori chiari, a scelta dell'acquirente (non madre tinta). I soffitti saranno finiti con due o più mani di vernice a tempera di colore bianco, vano scala finito con tinteggiatura fine del colore scelto dalla D.L..

4.3.3) VESPAI E SOTTOFONDI:

Tutti i vani terra sono protetti con idonei vespai in ghiaia.

All'interno della pianta dell'edificio verranno realizzati opportuni sottofondi su cui realizzare i massetti di calcestruzzo armato o non, in conformità del progetto esecutivo e come da disposizioni della D.L..

4.3.4) IMPERMEABILIZZAZIONI BALCONI E LOGGIE:

I balconi e le logge saranno impermeabilizzati con materiali e metodologie a scelta della società venditrice, sentita la D.L..

4.3.5) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Al piano terra gli atri di ingresso agli edifici e i relativi corridoi condominiali di distribuzione saranno realizzati con pavimentazione in gres porcellanato, le rampe scala, alzate e pedate e zoccolino posato e i pianerottoli saranno rivestiti in marmo o pietra naturale a scelta della società venditrice e D.L.. I pavimenti relativi alle singole abitazioni saranno scelti dall'acquirente su campionario messo a disposizione dalla società venditrice anche presso locali espositivi dei fornitori prescelti. Tutti i materiali proposti saranno garantiti di 1° scelta. Eventuali richieste per la posa in diagonale, sfalsata o particolare saranno contabilizzate a parte così come eventuali varianti che dovessero essere richieste dagli acquirenti.

- Pavimenti soggiorno, cucina: saranno realizzati in gres porcellanato in formati standard (dim. da cm. 30x30 a dim. max. 30x60 o 60x60) con posa normale o a correre parallela ad una parete (valore di listino materiale 60,00 euro/mq.);

- Pavimenti zone notte, camere e disimpegni: saranno realizzati in parquet prefinito dimensioni cm 10x60x600 naturale in essenza iroko o rovere, (valore di listino del materiale 70,00euro/mq.), in sostituzione con ceramica a scelta del cliente;

- Pavimenti bagni, lavanderie: saranno realizzati in monocottura o gres porcellanato di dimensioni 20X20 o 30X30 con posa normale parallela ad una parete (valore di listino del materiale 45,00 euro/mq.);

- Pavimenti Balconi, logge e terrazzi: saranno in ceramica o gres porcellanato antigelivo formato 20X20 e /o comunque a scelta dalla Direzione dei Lavori, nastrati perimetralmente e in caso di parapetti in vetro o ferro, montati con fermi puntuali, con sporto e ferma goccia in massello di pietra o marmo, a scelta dalla Direzione dei Lavori;

- Pavimenti Garage, locali comuni: La pavimentazione sarà realizzata in battuto di cemento del tipo industriale

dello spessore di cm. 10 con finitura al quarzo colore grigio cemento;

- Rivestimento Bagni: in monocottura o gres porcellanato dimensioni 20x20 o 30x60 senza decori, su tutte le pareti e per un'altezza massima di cm. 220, posa normale (valore di listino del materiale 45,00 euro/mq.).

4.3.6) ZOCCOLINI E BATTISCOPI:

In tutti i locali abitabili saranno posti in opera zoccolini battiscopa in legno impiallacciato con altezza cm. 7, in tanganika naturale o in legno laccato bianco. Negli atrii di ingresso e nelle scale verrà montato un battiscopa in marmo o in pietra naturale di diversa altezza e spessori in funzione delle necessità costruttive e a scelta dell'ente Appaltante. Nelle logge, balconi e terrazze saranno montati zoccolini in gres porcellanato a scelta dell'ente appaltante.

4.4) SERRAMENTI (tipologie e colori a scelta della D.L. e società venditrice)

I telai a vetro dell'atrio di ingresso saranno in alluminio a taglio termico, di tipologia e colore a scelta della D.L. completi di serratura elettrica, pompa chiudiporta aerea e vetri stratificati di sicurezza, con 1 chiave in dotazione per ogni alloggio. I telai a vetri degli alloggi, di tipologia e colore a scelta della D.L., saranno in PVC a 5 camere e 3 guarnizioni, con vetri camera idonei per il richiesto isolamento termo acustico, apribili ad anta e in bagno e cucina con doppia apertura (con anta apribile e apribile a ribalta). Gli infissi saranno di spessore adeguato e completi di ferramenta, il tutto a scelta della società venditrice e della D.L.. I serramenti relativi agli alloggi saranno tutti dotati di elementi oscuranti come da progetto esecutivo, con cassonetti a scomparsa, coibentati termicamente e acusticamente, ed il sollevamento sarà del tipo motorizzato. Portoncini di ingresso degli appartamenti, delle dimensioni di progetto saranno blindati, in classe antieffrazione 3 con serratura di sicurezza a cilindro europeo e protezione antitrapano, quattro rostri antistrappo, pannello esterno liscio cieco finitura in legno naturale o laccato in colore a scelta della società venditrice, pannello interno liscio con finitura come le porte interne di capitolato. Porte interne agli alloggi, delle dimensioni di progetto saranno previste tamburate cieche, lisce, con pannelli impiallacciati in legno naturale o laccate bianche, dello spessore di mm. 45, complete di maniglie a leva semplice del tipo Milena e ferramenta cromo satinata o color ottone e serratura. Portoni autorimesse saranno del tipo basculante in lamiera zincata dotati di feritoie di areazione, senza porta pedonale, a scelta della D.L. per tipologia, saranno fornite in dotazione per ogni alloggio 1 chiave e 1 radiocomando. Le porte di accesso alle zone filtro o ai locali tecnici comuni, saranno in lamiera zincata preverniciata tipo tagliafuoco o REI. Soglie e davanzali delle finestre, saranno in pietra naturale o marmo a scelta della D.L. e/o dalla società venditrice. Opere in

ferro, i cancelli pedonali e i cancelli carrai e le recinzioni perimetrali saranno realizzati con profilati di ferro zincati a caldo, e verniciati a polvere, a disegno semplice, con o senza inserti in vetro o altro materiale, delle dimensioni, disegno, tipologia e colore scelti dalla società venditrice e dalla D.L.. Il cancello carraio sarà automatizzato, ogni unità immobiliare sarà dotata di 1 chiave e 1 radiocomando. Sistemazione aree esterne, marciapiedi, camminamenti, saranno realizzate aiuole perimetralmente ai confini del lotto e aree verdi come da progetto, marciapiedi e camminamenti saranno pavimentati in gres porcellanato antigelivo, in masselli di cemento autobloccanti e grigliati per realizzazione di pavimentazioni permeabili, il tutto secondo il progetto approvato e a scelta della società venditrice e le disposizioni della D.L..

5) DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

Gli edifici avranno impianti autonomi e saranno caratterizzati per la scelta delle più attuali soluzioni tecnologiche, nel rispetto delle normative e regolamenti in vigore, finalizzate a garantire confort e funzionalità, nel rispetto dell'ambiente e per il massimo contenimento dei consumi.

5.1) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:

I locali saranno riscaldati mediante l'installazione di un sistema a pannelli radianti posati a pavimento con numero di circuiti e passo di posa come da progetto termotecnico. La regolazione delle temperature all'interno delle unità immobiliari avverrà mediante l'installazione di sonde ambiente (slave) agenti direttamente sugli attuatori elettrici all'interno del collettore principale provvedendo alla chiusura/apertura dei circuiti ad esse associati. Una sonda principale (master) installata nella zona giorno si occuperà degli andamenti delle temperature e delle fasce orarie di funzionamento. Tutti gli ambienti saranno dotati di intercettazione sui circuiti e valvole di taratura installate all'interno del collettore di distribuzione. I locali igienici/lavanderia prevedranno anche l'installazione di elementi termici di arredo alimentati anch'essi dal medesimo collettore distributivo del sistema radiante. L'energia termica per l'alimentazione degli impianti di riscaldamento sarà fornita da un impianto autonomo in pompa di calore installato all'interno del singolo appartamento con unità interna ed esterna.

Verrà fornita la predisposizione per l'aria condizionata.

Tutte le unità immobiliari saranno dotate di un sistema di ventilazione meccanica singolo a recupero di calore, opportunamente dimensionato in grado di garantire costantemente gli opportuni ricambi d'aria interna e la corretta qualità dell'aria indoor collaborando fattivamente alla riduzione dei fabbisogni termici grazie ai sistemi di recupero calore delle macchine installate.

5.2) IMPIANTO IDRICO SANITARIO:

Tutte le unità immobiliari saranno munite di un sistema autonomo di approvvigionamento dell'acqua fredda sanitaria realizzata mediante tubazioni in multistrato, isolate contro la formazione di condense ed alimentate dalla rete cittadina mediante contatore di proprietà. L'approvvigionamento di acqua calda sanitaria avverrà mediante impianto autonomo in pompa di calore con bollitore di accumulo. Le condotte di distribuzione interne saranno realizzate in multistrato coibentato negli spessori indicati all'interno del DPR 412/93. L'impianto di produzione acqua calda sanitaria, nel rispetto delle norme nazionali e regionali, sarà idoneo a garantire l'utilizzo delle fonti rinnovabili nella percentuale prevista dalla normativa regionale.

5.3) IMPIANTO FOTOVOLTAICO:

I fabbricati produrranno energia elettrica da fonte rinnovabile tramite impianti, singoli, a pannelli fotovoltaici installato a tetto ed opportunamente dimensionati al fine di garantire il rispetto dei valori minimi obbligatori prescritti dalle Leggi e dai regolamenti attualmente vigenti.

5.4) IMPIANTO SANITARIO:

Tutte le apparecchiature sanitarie saranno in ceramica bianca lucida e le rubinetterie cromate (finitura acciaio lucido) Le predisposizioni di alimentazione e scarico saranno le seguenti:

• BAGNI PRINCIPALI:

- Lavabo sospeso in ceramica marca Azzurra mod. Comoda o equivalente completo di sifone arredo Basic e miscelatore monocomando marca Palazzani mod. Minimale Mimo o equivalente, con salterello e piletta,
- Vaso a terra, in ceramica filo muro o sospeso, scarico a parete, (a discrezione dell'acquirente) marca Azzurra modello Comoda, o equivalente, (con brida), compreso sedile, scarico a parete, cassetta di scarico ad incasso a doppio pulsante tipo Geberit.
- Bidet a terra filo muro o sospeso (a discrezione dell'acquirente) in ceramica marca Azzurra mod. Comoda e miscelatore marca Palazzani mod. Minimale Mimo o equivalente, con salterello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico.

• BAGNI SECONDARI (dove previsto):

- Lavabo sospeso in ceramica marca Azzurra mod. Pratica o equivalente completo di sifone arredo Basic e miscelatore monocomando marca Palazzani mod. Italo o equivalente, con salterello e piletta.

- Vaso a terra filo muro, scarico a parete, (con brida), marca Azzurra mod. Pratica o equivalente, cassetta di scarico ad incasso a doppio pulsante tipo Geberit.
- Bidet a terra filo muro in ceramica marca Azzurra mod. Pratica o equivalente, completo di miscelatore monocomando, marca Palazzani mod. Italo o equivalente, con salterello e piletta., attacchi flessibili, sifone e scarico;
- Piatto doccia h. cm 11 dim. cm. 70X90, se previsto da progetto esecutivo, miscelatore doccia ad incasso marca Palazzani mod. Italo o equivalente, set saliscendi doccia mod. Voyager o equivalente.

• **CUCINE:**

- Attacchi lavello acqua fredda, acqua calda e scarico,
- Attacco e scarico lavastoviglie.

• **LAVANDERIE (dove previsto):**

- Solo predisposizioni di adduzione acqua calda e fredda con relativi scarichi per pilozzo e lavatrice.

5.6) IMPIANTO ELETTRICO:

L'impianto elettrico sarà del tipo tradizionale predisposto alla domotica, opportunamente dimensionato e realizzato come da progetto e rispondente alle normative di legge in vigore e secondo le norme C.E.I. con conduttori in Vipla antifiamma infilati in tubi di resina sintetica. Le tubazioni protettive saranno in PVC pesante autoestinguente con marchio IMQ, se posati sottotraccia saranno del tipo flessibile.

5.8.1) PROTEZIONE CONTRO I CONTATTI INDIRETTI (impianto di terra):

La protezione contro i contatti indiretti sarà garantita da un impianto di terra unico nel rispetto della normativa CEI 64-8 e coordinato con le singole protezioni afferenti le varie utenze.

L'impianto di terra distribuito in ogni alloggio sarà allacciato alla rete di dispersione condominiale.

5.8.2) IMPIANTI ELETTRICI DEGLI APPARTAMENTI:

• **INGRESSO/SOGGIORNO** (unico ambiente):

- 2 Punti luce invertiti
- 1 punto luce deviato
- 5 prese 2P+T 10/16A

- 1 presa antenna TV e TV-SAT
- 1 presa telefonica
- 1 luce di emergenza
- 1 termostato ambiente
- 1 videocitofono
- 1 suoneria elettronica (campanello e/o tirante vasca)
- 1 pulsante con targa portanome (pianerottolo)

• **INGRESSO/SOGGIORNO/ CUCINA** (unico ambiente):

- 2 Punti luce invertiti
- 1 punto luce deviato
- 5 prese 2P+T 10/16°
- 1 presa antenna TV e TV-SAT
- 1 presa telefonica
- 1 luce di emergenza
- 1 termostato ambiente
- 1 videocitofono
- 1 suoneria elettronica (campanello e/o tirante vasca)
- 1 pulsante con targa portanome (pianerottolo)
- 3 prese comandate (forno, lavatrice e lavastoviglie) 2P+T10/16A
- 3 prese (frigo e piano di lavoro, TV) 2P+T10/16A
- 1 presa antenna TV e TV-SAT
- 1 punto luce interrotto.

• **CUCINA** (solo cucina)

- 3 prese-Shuko (forno, frigo e lavastoviglie) 2P+T10/16A.
- 3 prese (cappa, piano di lavoro, TV) 2P+T10/16A
- 1 presa antenna TV e TV-SAT
- 1 punto luce interrotto

• **BAGNO PRINCIPALE:**

- 1 punto luce interrotto (centro stanza)
- 1 punto luce a parete (specchio)
- 1 presa 2P+T 10/16A (specchio)

- 1 pulsante a tirante

• **BAGNO / LAVANDERIA (ove previsto):**

- 1 punto luce interrotto (centro stanza)
- 1 punto luce a parete (specchio)
- 1 presa Shuko 2P+T 10/16A

• **CAMERA MATRIMONIALE:**

- 1 punto luce invertito (centro stanza)
- 5 prese 2P+T 10/16 A
- 1 presa TV/TV- SAT
- 1 presa telefonica (lato letto)

• **CAMERA SINGOLA:**

- 1 punto luce deviato (centro stanza)
- 3 prese 2P+T 10/16 A
- 1 presa TV/TV- SAT
- 1 presa telefonica (solo tubazione)

• **LOGGIE / BALCONI:**

- 1 punto luce interrotto
- 1 presa 2P+T 10/16A IP 55

• **GIARDINI PRIVATI:**

- 1 punto luce deviato
- 1 punto luce per motorizzazione basculante
- 1 presa Shuko 2P+T 10/16A

• **GENERALE:**

- 1 comando generale di chiusura tapparelle
- 1 comando di chiusura per ogni tapparella motorizzata
- Quadro elettrico appartamento
- Quadro a valle contatori

- Canalizzazioni (predisposizione)
- Linee elettriche
- Impianto antintrusione volumetrico e perimetrale (solo canalizzazioni predisposte)

5.8.3) UTENZE COMUNI:

Le automazioni dei cancelli condominiali, l'illuminazione esterna, quella delle corsie e percorsi di accesso, dei locali comuni e di servizio, le scale, l'ascensore e le relative parti comuni, compreso impianti tecnici, di comunicazione e ricezione condominiali saranno alimentati elettricamente con linee condominiali diramate da apposito contatore condominiale le cui competenze saranno ripartite in quota tra le unità immobiliari. L'impianto di illuminazione comune sarà realizzato con apparecchiature a scelta della società venditrice e della D.L., comandato da pulsanti luminosi e temporizzato.

5.8.4) TUBAZIONI DI SCARICO, DI AEREAZIONE E VENTILAZIONE:

Le tubazioni di scarico di varie sezioni saranno in Geberit silenziato per le colonne montanti, mentre per la distribuzione interna le tubazioni saranno realizzate in polipropilene complete di pezzi speciali e tappi di ispezione. I fabbricati sarà allacciato alla rete fognaria pubblica, secondo le disposizioni dell'Ente Competente e come per legge.

5.8.5) IMPIANTO TELEFONICO:

La rete telefonica afferente ogni singolo appartamento fa capo alla cassetta di derivazione di piano, posta nel vano scale. La colonna montante del vano scala fa capo al box del gestore del servizio di telefonia posto al piano terra. Ogni appartamento sarà dotato di predisposizione per l'allaccio al gestore della telefonia, con contratti di fornitura a carico dei singoli condomini. Se necessario sarà realizzato e richiesto dal condominio costituito, un allaccio telefonico condominiale con competenze a carico dei condomini utilizzatori ripartito pro quota, per l'eventuale collegamento di emergenza alla chiamata telefonica in cabina ascensore, se non diversamente previsto.

5.8.6) IMPIANTO TV E TELECOMUNICAZIONE:

Le unità immobiliari saranno servite da un'unica antenna centralizzata e parabola, idonee per la ricezione di segnali televisivi digitali terrestri e satellitari in chiaro e disponibili in zona. L'impianto sarà realizzato come previsto dal tecnico progettista e dalla D.L.

5.8.7) IMPIANTO VIDEOCITOFONICO E APRIPORTA:

L'impianto marca Bticino o equivalente sarà costituito da una unità esterna collocata in prossimità del proprio cancello pedonale dell'ingresso principale sulla recinzione esterna, costituita dalla telecamera con ottica di ripresa, dagli apparecchi di illuminazione supportati da piastra metallica con protezione trasparente infrangibile e pulsantiera di chiamata; da un posto interno, come previsto in ogni singolo appartamento, costituito da un monitor ad accensione rapida con citofono incorporato e corredata di pulsanti per apertura cancello pedonale principale e dell'ingresso al vano scala.

5.8.8) IMPIANTO ASCENSORE:

L'impianto ascensore sarà con azionamento elettrico con motore in vano corsa e con cabina di idonee dimensioni atte a garantire l'accessibilità di portatori di handicap. La cabina sarà rivestita e rifinita di marca e modello a scelta della società venditrice e della D.L.. L'impianto sarà munito di accessori d'uso e impianti elettrici a norma e di tutti quegli apparecchi, compresa la chiamata vocale, per un perfetto funzionamento e per garantire la massima sicurezza. L'impianto avrà caratteristiche di portata secondo le normative legge 13/91; velocità circa 1,00 m/sec. Rallentamento 0,15, fermate n. 6. Vano corsa in cemento armato; manovra automatica di ritorno al piano ed apertura porta; porta cabina con funzionamento automatico e fornita di cellule fotoelettriche.

5.8.9) ALLACCI:

Gli allacci alla pubblica rete, per l'energia elettrica, l'acqua e fognature saranno effettuate a cura e spese della società venditrice per quanto riguarda le opere murarie, mentre saranno a carico degli acquirenti i contributi di allaccio richiesti dalle società o Enti fornitori dei predetti servizi (energia elettrica, acqua, fognature). I cassonetti per i contatori saranno a carico della società venditrice.

NOTE:

- 1) Ogni utente stipulerà i contratti per forniture individuali con gli enti erogatori dei servizi di acqua potabile dalla rete cittadina, energia elettrica e utenze telefoniche.
- 2) Relativamente alle utenze condominiali, il costituito condominio, con le modalità previste per legge, provvederà a stipulare i relativi contratti di forniture dei servizi dai rispettivi enti erogati le cui competenze saranno ripartite in quota tra le unità immobiliari.

AVVERTENZE:

La descrizione delle opere è da intendersi esclusivamente sommaria e schematica avente il solo scopo di mettere in evidenza le caratteristiche principali e più significative e caratterizzati dell'edificio. Eventuali immagini a corredo hanno carattere puramente illustrativo e sommariamente indicativo pertanto non potranno, in alcun modo, costituire elemento contrattuale. I marchi e le aziende fornitrici sono solo indicative delle caratteristiche dei materiali prescelti, la società venditrice e la Direzione Lavori, a proprio insindacabile giudizio, potranno utilizzare marchi e aziende diversi da quelli individuati. In fase esecutiva potranno essere apportate alla presente descrizione di capitolato e al progetto, le variazioni o modifiche che si rendessero necessarie e/o opportune per i più svariati motivi, in primis di ordine tecnico, di adeguamento alle normative, funzionale ed estetico, ma sempre che ciò non comporti una riduzione del valore tecnico ed economico delle unità immobiliari. Le quote e misure indicate sugli elaborati grafici devono ritenersi Indicativi e suscettibili di variazioni, nella misura massima consentita per legge, conseguenti alle definitive divisioni interne o per elementi strutturali, passaggi di impianti e tubazioni che potrebbero, in questa fase, non essere evidenziabili sugli elaborati grafici.

NOTA ESPLICATIVA PER GLI ACQUIRENTI:

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente capitolato, verranno attuate le definizioni progettuali esecutive e le disposizioni che il Direttore dei Lavori impartirà in corso d'opera. Resta ben inteso che tutte le possibili variazioni richieste dagli acquirenti, in termini di quantità e qualità dei materiali e/o apparecchiature indicate, dovranno pervenire esclusivamente per iscritto alla società venditrice. Esse dovranno preventivamente essere autorizzate dal Direttore dei Lavori e comunque sempre consentite dalla società venditrice a suo insindacabile giudizio. Gli eventuali lavori in variante, se autorizzati, saranno eseguiti esclusivamente dalle imprese operanti in cantiere, dopo la sottoscrizione per accettazione da parte dell'acquirente che ha richiesto le varianti, del relativo preventivo di spesa. Gli eventuali maggiori costi per le varianti richieste e come da preventivo approvato, saranno pagate dalla parte acquirente per il 50% all'accettazione del preventivo e per il restante 50% a lavori eseguiti. È fatto esplicito divieto alla parte acquirente di fornire direttamente o indirettamente qualsiasi tipo di materiale o fornitura. L'eventuale rinuncia da parte dell'acquirente di alcune opere di completamento e/o finitura dell'unità abitativa (a solo titolo esemplificativo: rivestimenti bagni, ...), se possibili e non in contrasto con le procedure concessorie e per il rilascio dell'agibilità non darà alcun diritto all'acquirente di qualsivoglia forma di rimborso o detrazione. Si precisa inoltre che eventuali lavori, di qualsiasi genere, così come la fornitura di materiali da parte dell'acquirente, potrà avvenire, per ovvie ragioni di sicurezza, solo dopo il rogito notarile di compravendita.



AMBRA SRL
GRUPPO PELLINO
Via Circonvallazione nuova n°67
47924 Rimini (RN)
Tel. 0541.1416191

PROGETTO VIA DARIO CAMPANA **CAPITOLATO GENERALE**

Gli interi edifici saranno realizzati come da progetto approvato dalle competenti Autorità Comunali o Enti. La società venditrice si riserva di apportare modifiche al progetto degli edifici, alle tecnologie costruttive e impiantistiche, anche in riferimento alle parti comuni, a suo insindacabile giudizio, sentita la D.L., al fine di raggiungere i migliori risultati possibili, sia sotto l'aspetto estetico che funzionale, impegnandosi a mantenere equivalenza di valore e purché le varianti stesse non modifichino oltre il 2% la superficie dell'unità immobiliare venduta. Le parti comuni saranno comunque quelle che verranno indicate all'atto del rogito. Potrà essere variato il numero delle unità immobiliari previste, delle autorimesse e dei posti auto. Le forme, le dimensioni e l'esatto posizionamento di pilastri, travi, colonne di scarico e canne fumarie, con la relativa fodera, verranno stabilite dalla ditta venditrice e dalla D.L. in modo insindacabile e nessuna opposizione in merito. Le opere strutturali saranno garantite ai sensi dell'art. 1169 del Codice Civile dalla società venditrice per dieci anni, ed impermeabilizzate con il sistema PENETRON. Tale garanzia si intenderà prestata per quei difetti che incidono profondamente sugli elementi essenziali dell'opera e che influiscono sulla sua durata e solidità. Per tutti gli altri difetti possibili, sia dei materiali che di esecuzione, la società venditrice presterà garanzia per due anni ai sensi dell'art. 1167 del Codice Civile. Tali garanzie saranno prestate a condizione che l'acquirente abbia provveduto alla regolare ordinaria manutenzione.

All'atto del rogito la società venditrice rilascerà apposita polizza "postuma decennale".

Rimini, / /

Soc. Ambra s.r.l.



AMBRA SRL
GRUPPO PELLINO
Via Circonvallazione nuova n°67
47924 Rimini (RN)
Tel. 0541.1416191

PROGETTO VIA DARIO CAMPANA
CAPITOLATO GENERALE