CAPITOLATO

Fabbricato (Ex Hotel Tassoni)in Via Lungomare Marconi
Loc. Alba Adriatica (TE)
Propr. ISTRIA Srl

DESCRIZIONE GENERALE

Il fabbricato da ristrutturare in lung. Marconi di Alba Adriatica è con struttura portante in cemento armato, con piano interrato per posti auto e locale commerciale, murature di tamponamento esterno con parete in doppia parete di termolaterizio forato di cm. Totali 30 e cappotto termico con isolamento termico di idoneo spessore oltre a intonachino di finitura.

- COPERTURA

Il fabbricato avrà copertura parte a terrazza con pacchetto di isolamento termico di idonea spessore, a norma, guaine granigliate di colore a scelta della D.L., e parte in pendenza ove saranno posizionati pannelli fotovoltaici.
Le grondaie, i pluviali e le scossaline saranno in lamiera preverniciata colorata.

- PARETI ESTERNE/PARAPETTI

I parapetti dei balconi saranno in parte con muretti intonacati o in c.a. ,e/o cappottati ed in parte con vetro semiriflettente di idoneo spessore.

- PARETI INTERNE

Tutte le pareti interne saranno intonacate con materiale tipo “Pronto” premiscelato a base cemento con posa in opera di paraspigoli in lamiera zincata; saranno verniciate con tinte chiare o colori, a scelta della D.L., del tipo semilavabile- traspirante a due mani.
Tutte le opere saranno eseguite come da progetto architettonico ed esecutivo nel pieno rispetto delle normative vigenti e sotto il controllo della Direzione Lavori.

RISPARMIO ENERGETICO

L'edificio sarà certificato a basso consumo energetico da tecnico abilitato e si collocherà in classe A.

L' impianto fotovoltaico garantirà la copertura di circa il 50% della spesa annua di consumo stimato di energia elettrica delle parti comuni condominiali (aree esterne e percorsi comuni, scale comuni, ecc…).

.

ISOLAMENTO

- ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO

Tutti i materiali isolanti impiegati nella costruzione saranno in fibre naturali (lana di vetro, lana di roccia o poliuretanici); quelli impiegati per l'isolamento acustico attenueranno i rumori di calpestio tra i vari piani, i rumori aerei provenienti dall'esterno e i rumori tra i vari alloggi, permettendo il comfort acustico.

Per contribuire all'isolamento acustico saranno montati infissi con parte luminosa costituita da due lastre di vetro, come meglio specificato nella voce relativa agli infissi.

Particolare cura sarà riposta anche nella realizzazione degli impianti idrici, da realizzarsi con tubazioni silenziate e fissaggi in gomma per evitare i rumori degli scarichi dei bagni.

Si specifica meglio qui di seguito la tipologia prevista nella costruzione delle diverse opere:

- **Pareti perimetrali esterne**: doppia parete in termolaterizio forato di tot. 30 cm e cappotto-pannello di isolamento termico in Polistirene Espanso Sinterizzato tipo Fassa Bortolo Colorex Grip 032 o similare , classificato secondo la norma EN 13163, in osservanza alla legislazione vigente Dlgs 192/2005 e successive;
- **Pareti divisorie tra gli appartamenti** : doppio blocco di laterizi forati con pannello di solamento fonoaasorbente di notevole massa e densità avente un buon potere fonoisolante, dello spessore complessivo di 20 cm;
- **divisori interni ai singoli appartamenti**: mattoni forati dello spessore di 8 cm;
- **solai dei diversi piani**: in latero cemento con sovrapposto telo antirumore per l'isolamento da rumori di calpestio ed aerei, in polietilene espanso reticolato

accoppiato a tessuto non tessuto in fibra di poliestere, dello spessore totale di 10 mm, certificato secondo le norme UNI, tipo Fassa Bortolo Silens STA 10 o similari; e con sovrastante massetto in cls

- **copertura**: in latero cemento, con sovrastante pannello di isolamento termico tipo polistirene espanso estruso dello spessore di 100 mm, certificato in accordo alle direttive europee e alle norme UNI; e con sovrastante guaina impermealizzante e granigliata.

RIFINITURE INTERNE

- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti saranno in gres porcellanato rettificato, delle dimensioni 60x60, 30x60,60X120 *o* del tipo finto parquets (90x12 o 90 x 20) o similari di diversa dimensione, poste in opera a toccare o giuntati a squadro vani o non, a seconda della scelta , montati a colla su sottofondo di malta cementizia. I battiscopa saranno dello stesso materiale e finitura del pavimento .

I rivestimenti dei bagni saranno in mattonelle delle dimensioni variabili poste in opera a colla su sottofondo di malta per un'altezza minore o uguale a 200 cm.

I rivestimenti della cucina saranno realizzati con mattonelle 20x20 o altro a scelta della D.L., mosaicate o similari tra la base ed i pensili.

I pavimenti dei terrazzi e balconi saranno in mattonelle antigelive ed antisdrucciolevoli di gres porcellanato di finitura e colore simili a quelli interni e comunque a scelta della D.L..

La marca tipo, la serie tipo ed il valore medio di tutti i pavimenti e rivestimenti saranno concordati tra impresa ed acquirente in occasione del preliminare.

Tutti i vani, i balconi e le terrazze saranno completi di battiscopa in gres come pavimento.

Le scorte delle pavimentazioni posate all'interno degli alloggi saranno costituite da una scatola per ogni tipo di pavimentazione, saranno gratuite e verranno consegnate alla parte acquirente in occasione del sopralluogo per il collaudo provvisorio dell'alloggio. in che saranno sempre costituite da una scatola per ogni tipo di pavimentazione e saranno sempre consegnate dalla parte acquirente in occasione del sopralluogo per il collaudo

provvisorio dell'alloggio.

- INFISSI

I portoncini d'ingresso saranno ad una partita da cm. 90 circa di larghezza del tipo blindato di nota marca nazionale, con pannello esterno in noce chiara e con pannello interno come le porte, sarà completo di spioncino e di chiusura di sicurezza a più mandate.

Il portoncino d'ingresso all'edificio sarà in alluminio e vetro.

Tutti i portoncini saranno di **classe 3**, in grado di resistere ad attacchi di malviventi esperti, come da normativa vigente.

Le porte interne saranno ad una partita con larghezza da 0.70 a 0.80 mt. del tipo tamburato cieche o a vetri in noce chiara o faggio o bianche laccate.

Finestre e porte finestre saranno in pvc doppio vetro a taglio termico, con serrandine in pvc motorizzate, mentre le vetrate di maggiori dimensioni saranno in alluminio o pvc di tipo scorrevole a due ante, a doppio vetro camera ,con gas argon , a bassa emissività per garantire l'isolamento termico e acustico, complete di chiusure con cremonese e maniglie in cromo .

Tutti gli infissi saranno certificati e rispetteranno i parametri di permeabilità all'aria, tenuta all'acqua, resistenza ai carichi del vento e trasmittanza termica, dettati dalle normative vigenti relative alla zona climatica in cui ricade il fabbricato da realizzare.

Le soglie e i davanzali delle finestre, saranno in travertino.

I davanzali saranno dotati di gocciolatoio inferiore e laterale sulla faccia superiore per far meglio defluire l'acqua.

(La posa in opera di zanzariere verrà eventualmente realizzata e concordata se richiesta degli acquirenti e pagata a parte)

VANO SCALA E ASCENSORE

Le scale condominiali saranno rivestite con lastre in travertino o similare e con battiscopa dello stesso materiale. La scala avrà la ringhiera in ferro zincato a caldo e preverniciata come da progetto della D.L.

Il fabbricato sarà dotato di ascensore elevatore semiautomatico di buona ditta nazionale, rivestito con pareti colorate, dotato di luci LED , telefono per emergenze, ecc. di portata a norma.

SISTEMAZIONE AREE ESTERNE AL FABBRICATO

Le aree d'ingresso condominiali e di accesso saranno pavimentate con pavimentazione permeabile sistemata come da elaborato grafico di progetto.
Le recinzioni condominiali saranno costituite da cordoli in calcestruzzo o con muretto in c.a. verniciato e sovrastante grigliato metallico e ringhiera zincata verniciata escluso il fronte strada. Ciò a discrezione della D.L.
L'intera area esterna avrà accesso dal lato ovest tramite cancello scorrevole motorizzato; sarà fornito un telecomando per ogni alloggio

IMPIANTI

- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

Impianto di tipo autonomo di condizionamento con sistema Split , aria calda e fredda, in conformità alle norme vigenti; produzione di acqua calda sanitaria con sistema di tipo scaldaacqua elettrico.

- IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Costituito da tubi in polipropilene di diametro adeguato per l'adduzione di acqua calda e fredda nei bagni e nelle cucine. Esso sarà dotato di rubinetti d'arresto e partirà dal contatore esterno del Ruzzo, serbatoio acqua fredda, interrato, di idonea dimensione con autoclave.
Per ogni appartamento saranno realizzati dei contatori privati (conta litri) posti in apposito spazio al piano terra per consentire la ripartizione della spesa di consumo dell'acqua in modo preciso e secondo il reale consumo di ogni utente.
Le colonne di scarico, realizzate in materiale silenziato, saranno posate all'interno delle murature e fissate con collarini in gomma antivibrante che attenuano i rumori; inoltre in corrispondenza del loro passaggio nei solai tutte le colonne di scarico saranno fasciate con pannelli in lana di vetro di spessore idoneo per evitare la propagazione dei rumori.
L'impianto di scarico dei bagni verrà collegato alla fognatura pubblica esistente .

- APPARECCHI IGIENICO SANITARI

La serie dei sanitari e i tipi della rubinetteria, saranno concordate tra impresa ed acquirente in occasione del preliminare.
In particolare si prevede:
Bagno: vaso con cassetta tipo geberit da incasso e bidet del tipo sospesi, lavabo sospeso, piatto doccia di misura adeguata, attacco e scarico lavatrice il tutto di colore bianco.
All'esterno sui balconi n. 1 lavatoio con presa acqua calda e fredda e scarico, con predisposizione presa per lavatrice.
Si precisa che le rubinetterie saranno del tipo monocomando e rispettose dell'ambiente in quanto dotate di dispositivo di aerazione del flusso che consente un risparmio del consumo di acqua e di riduttore di portata. La doccia sarà dotata di miscelatore e saliscendi completa di flessibile di nuova generazione.

- IMPIANTO ELETTRICO

Ogni appartamento sarà dotato di impianto elettrico a doppio circuito per corpi illuminanti e per elettrodomestici, costituito da tubi del tipo sfilabile con flutti tipo "Ticino" e conduttori in filo di rame isolato di adeguata sezione, e sarà costruito nel rispetto delle norme CEE-CEI.
Ogni appartamento sarà dotato di centralino con differenziale salvavita .
L'impianto elettrico per l'intero appartamento comprenderà:
punti luce, prese di corrente luce ed elettrodomestici, presa per telefono, impianto video citofonico.
Gli interruttori saranno della ditta tipo BTICINO o similari con placche modello alluminio anodizzato , bianchi o similari.
Le parti comuni, scala, luce esterna e ascensore, saranno anch'essi coalimentati da energia elettrica prodotta dai pannelli fotovoltaici con conseguente notevole risparmio energetico.
L'illuminazione dell'area esterna sarà realizzata con corpi illuminanti a scelta della DL.

- IMPIANTO TELEVISIVO

Gli appartamenti saranno dotati di prese TV collegate ad un'antenna centralizzata posta

sul tetto del fabbricato, con centralino per ricezione del 1°, 2°, 3° canale e V banda.
È previsto inoltre l'impianto di ricezione satellitare con installazione di una parabola condominiale ed un ingresso satellitare all'interno di ogni singolo alloggio, pronto per l'attacco del decoder (quest'ultimo escluso dalla fornitura).

- **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Il regolamento di condominio verrà predisposto a spese e cura della sottoscritta impresa ,mentre la nomina dell' Amministratore verrà effettuata nell'ambito della prima riunione con i condomini ,previa valutazione di eventuali preventivo e comprenderà anche il regolamento di gestione dell'intero complesso.

CONDIZIONI PARTICOLARI

Durante il corso dei lavori e' possibile la sostituzione di materiali o l'esecuzione di opere extra-capitolato,(impianti compreso), ma solo previo accordo con l'Impresa proprietaria sul prezzo delle opere medesime e sulla modalità di esecuzione. L'impresa costruttrice per quanto riguarda i materiali di rifiniture metterà a disposizione una campionatura di capitolato, nel caso in cui gli acquirenti dovessero optare per materiali diversi la società costruttrice riconoscerà l'importo di spesa fino al costo equivalente del materiale di capitolato.
Le varianti, prima di essere eseguite, dovranno essere sottoscritte dalle parti.
Tali varianti saranno prese in considerazione, ad insindacabile giudizio dell'Impresa proprietaria, solo se compatibili col programma dei lavori del cantiere.
Tutti gli impianti, elettrico, adduzione di acqua, riscaldamento, scarichi ecc., alla loro ultimazione saranno dotati di certificato di collaudo da parte della ditta installatrice e del tecnico progettista.
Le visite in cantiere da parte dei Committenti dovranno essere programmate con gg. 3 di anticipo, previo appuntamento, onde permettere all'Impresa di mettere il cantiere in una situazione di non pericolosità per l' acquirente.