

# RELAZIONE TECNICA E CAPITOLATO DI VENDITA

Note tecnologiche di finitura inerenti le opere di costruzione di un nuovo condominio di 9 alloggi a ad uso esclusivo residenziale denominato "**PALAZZO ARCANGELI**" da erigersi in comune di Rimini in via Palmezzano localita' Rimini centro.

**SCAVI** di sbancamento ed a sezione obbligata verranno eseguiti con mezzi meccanici in terreni di qualsiasi natura e consistenza, compreso il trasporto in discarica del materiale di risulta.

**STRUTTURE PORTANTI IN C.A.** saranno realizzate secondo i calcoli e gli elaborati esecutivi del progettista strutturale: fondazioni con travi, platea e diaframmi o pali ove necessari; muri e setti in c.a.; pilastratura verticale al fine di rendere la struttura portante del tipo a "telaio"; solai in laterocemento - il solaio a copertura del piano interrato verrà realizzato con pannelli prefabbricati del tipo predalles; travi interne alloggi in spessore; terrazzi e cornicioni in laterocemento; calcestruzzo in genere Rck 300/350/400; acciaio fe b 44 k controllato in stabilimento.

**TAMPONAMENTI ESTERNI** verranno realizzati con blocchi in laterizio dello spessore di cm. 30 esternamente rivestiti da pannelli in polistirene espanso del tipo a "cappotto".

**DIVISORI INTERNI FRA APPARTAMENTI E VANO SCALA CONDOMINIALE** doppia parete in blocchi pesanti da cm 19 x 50 x 8/12 rinzaffati internamente e con interposto isolante termoacustico da cm. 10.

**DIVISORI INTERNI AGLI APPARTAMENTI** saranno realizzati con tramezze da cm 25 x 25 x 8.

**DIVISORI FRA GARAGES AL PIANO INTERRATO** verranno realizzati con blocchi tipo leca facciavista stuccati alla pezza con REI a norma regolamenti antincendio.

**PARAPETTI AI BALCONI** realizzati con muretti in laterizio con pilastrini o in lastre di vetro trasparente a scelta della D.L .

**PACCHETTO DI COPERTURA ISOLATO** formato da:barriera vapore, isolamento termico eseguito con lastre di polistirene estruso, massetto in cls per pendenze, impermeabilizzazione con doppia guaina bituminosa a finitura ardesiata.

**IMPERMEABILIZZAZIONE DEL PIANO INTERRATO** sara' eseguito un intonaco idrofugo sui muri in c.a. e sulla platea con ulteriore protezione di un drenaggio sottostante la pavimentazione.

**IMPERMEABILIZZAZIONE DEI BALCONI E LOGGE** con trattamento tipo mapelastich o guaine ai poliesteri saldate a caldo.

**MASSETTI ISOLANTI** a copertura degli impianti tipo isocal spessore medio cm 10.

**INTONACI INTERNI** del tipo premiscelato base cemento con finitura a gesso e a cemento negli ambienti umidi. Nell' interrato le pareti con intonaco idrofugo, i blocchi Leca e il soffitto con finitura della lastra tipo predalles saranno lasciati a vista e successivamente tinteggiati.

**PAVIMENTI DEGLI ALLOGGI** con piastrelle di monocottura prima scelta, formato 30\*30/45\*45/30\*60/15\*60/60\*60 del costo di listino fino a Euro 60,00. Montati linearmente o sfalsati con fuga di 3mm. Il tutto verrà posato a colla su sottostante massetto frattazzato.

**PAVIMENTI DEI GARAGES** realizzato con soletta in cls. armata da rete elettrosaldata e trattata superiormente con finitura al quarzo.

**PAVIMENTI DEI BALCONI, LOGGE O LASTRICI** in gres porcellanato antigelivo formato 15x15 montati linearmente con fuga a colla su massetto.

**RIVESTIMENTI** ai bagni con piastrelle di ceramica formato cm 20 x 20 / 25\*45/30\*60/60\*60 del costo di listino fino a Euro 60,00 montati linearmente per altezza ml. 2.20.

**BATTISCOPA** negli alloggi in legno tanganica tinto o laccato bianco.

**BATTISCOPA** ai balconi, logge o lastrici e vani accessori . con lo stesso materiale dei pavimenti posando una, o mezza, fila di piastrelle a correre.

**BANCHINE E SOGLIE E COPERTINE** in travertino stuccato, levigato, ,dello spessore di cm 3 complete di gocciolatoio o in marmo o pietra similari a scelta della D.L.

**RIVESTIMENTO ALLE SCALE CONDOMINIALE** saranno realizzate in Travertino complete di pedate, alzate, battiscopa e marmette ai pianerottoli o in marmo o pietra similari a scelta della D.L.

**INFISSI ESTERNI** in profili di pvc colore bianco con apertura sia ad anta che a ribalta completi di vetro camera dello spessore come da indicazioni legge 10/91. Tapparelle in alluminio con salita e discesa motorizzata per ogni singolo infisso e con cassonetto coprirullo a scomparsa.

**PORTONI D'INGRESSO AGLI ALLOGGI** tipo blindato con pannello esterno completi di occhio magico, limitatore di apertura, pomello, mezzamaniglia interna e con serratura del tipo europeo.

**PORTE INTERNE AGLI ALLOGGI** del tipo serie Halley modello Antares ditta Cocif a pannellatura liscia in noce tanganica, tanganica naturale, o laccata bianca complete di maniglie tipo Dublino o Susy in acciaio .Oppure porte serie Larson modello Zenit ditta Cocif colori palissandro bianco, palissandro, bianco matrix, tortora morbido, olmo bianco o olmo color complete delle stesse maniglie.

**PORTE BASCULANTI** d'ingresso ai garages del piano interrato realizzate in lamiera zincata complete di serratura e accessori.

**PORTE TAGLIAFUOCO** nell' interrato tra il disimpegno ascensore e gli accessi alla corsia dei garages o al vano tecnico saranno con porte rei 120'a norma per le disposizioni antincendio.

**PORTE VANI TECNICI** in lamiera tamburata zincata complete di maniglia e serratura di chiusura.

**OPERE DA LATTONIERE** in lamiera preverniciata o di rame spessore 6/10 costituite da : scossaline alle testate del tetto e relativi pluviali.

**SCARICHI INTERNI** per bagni, cucine, colonne montanti e tratti orizzontali con tubazioni tipo geberit. Aerazioni cucine fino in copertura e tratti orizzontali all' interno della platea con tubazioni in pvc pesante. Pilette di scolo balconi logge e lastrici collegate ai pluviali esterni.

**TINTEGGIATURE INTERNE** agli alloggi con tinta a tempera data a più mani. I vani garages saranno tinteggiati con tinta a tempera data a due mani.

**TINTEGGIATURE ESTERNE** realizzate con rivestimento plastico tipo spatolato dato a più mani.

**SISTEMAZIONI ESTERNE** fognature esterne acque nere o bianche realizzate con tubazioni in pvc pesante, compresi pozzetti prefabbricati in cemento e relativi chiusini. Canalizzazioni ENEL, TELECOM, ACQUA, GAS fino ai relativi box contatori. I percorsi pedonali saranno pavimentati con pavimento in gres porcellanato a scelta dell'impresa esecutrice. La corsia interna di accesso ai garages sarà realizzata con pavimentazione industriale, la rampa avrà una finitura a spina di pesce del tipo durocret. Le divisioni tra i giardini, i confini verso la strada o le protezioni della rampa saranno realizzate con ringhiera in ferro zincato verniciato con sottostante muretta in c.a. L' ingresso al vano scala condominiale sarà provvisto di portone in alluminio ad apertura elettrica da impianto citofonico. Il cancello pedonale sarà in ferro zincato verniciato ad apertura elettrica completo di campanello, video citofono e pulsante di sblocco. I cancelli carrabili di accesso ai garages saranno in ferro zincato verniciato ad apertura automatizzata tramite la fornitura di n° 2 telecomandi per relativo alloggio.

**DOTAZIONI VARIE** fornitura e posa in opera di cassette portalettere. Corrimano alla scala condominiale. Formazione di armadietti e sportelli per tutte le utenze. Piantumazione delle aree verdi secondo le indicazioni dell'ufficio verde del comune di Rimini. Camini di sfiato in copertura per le varie aree. Pompe sollevamento acque bianche-nere interrato in appositi pozzetti di raccolta.

**IMPIANTO ASCENSORE** sarà del tipo a funi con porte telescopiche automatiche e fermate ad ogni piano compreso il piano garages.

#### **IMPIANTO RAFFRESCAMENTO ARIA**

Sarà predisposto un impianto di raffreddamento ad acqua tramite le sole canalizzazioni elettriche ed idrauliche con posizionamento delle scatole per gli split interni, un punto per camera o soggiorno. Le macchine esterne saranno le stesse previste già dal capitolato per l'impianto di riscaldamento.

#### **IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA**

Sarà eseguito un impianto di ventilazione meccanica controllata dell'aria, interna agli alloggi con scambiatore di calore puntiformi abbinato agli infissi per ogni camera o zona giorno.

#### **IMPIANTO DI ALLARME**

Sarà predisposto un impianto di allarme interno agli alloggi con posa di cannette puntiformi abbinato agli infissi esterni.

**IMPIANTO TERMICO ED IDRICO SANITARIO** impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo del tipo ibrido composto da un sistema integrato da una pompa di calore aria acqua elettrica ad inverter ed una caldaia a condensazione ad alta efficienza. Il sistema

e' integrato con un impianto fotovoltaico da 1kwp per ogni unita' immobiliare in grado di ottimizzare il funzionamento della pompa di calore elettrica. I terminali di emissione sono a pannelli radianti a pavimento e termo arredo modello Irsap nei bagni. In ogni alloggio e' previsto un cronotermostato per ambiente esclusi i bagni che consente la regolazione della temperatura. La distribuzione dei sistemi dei pannelli radianti sara' in polietilene reticolato. I prodotti di combustione vengono evacuati mediante tubazioni fino al camino il cui dimensionamento e' stato realizzato secondo la normativa vigente. Sara' previsto in ogni appartamento l'attacco di carico e scarico per lavatrice e lavastoviglie. In ogni garage sara' previsto un punto acqua fredda e relativo scarico a parete con sottocontattore in prossimita'.

## **BAGNO**

Sanitari della ditta POZZI GINORI serie "FAST", di colore bianco in vetro china composti da: Vaso del tipo sospeso e cassetta di scarico incassata del tipo Geberit completo di sedile e coperchio

Lavabo

Bidet del tipo sospeso

Piatto doccia o vasca pannellata.

Rubinetteria PAFFONI serie BERRY

**IMPIANTO ELETTRICO** sarà eseguito sottotraccia nel completo rispetto delle normative vigenti. I flutti saranno della marca BTICINO serie LIVING LIGHT con placche in tecnopolimero bianche.

La dotazione di ogni singolo appartamento sarà la seguente:

## **INGRESSO SOGGIORNO**

quadro elettrico residenza (N° 1)

punto luce a soffitto ( N° 2)

punto comando incassato( N° 2)

punto video-citofono ( N° 1)

punto presa 10/16a bipasso ( N° 3)

punto presa Schuko (n.2)

punto presa TELECOM ( N° 1)

punto presa TV-SAT sat ( N° 1)

punto termostato ( N° 1)

## **CUCINA**

punto luce a soffitto ( N°1)

punto comando incassato (N°1)

punto alimentazione cappa ( N° 1)

punto presa Schuko (n.4)

punto presa 10/16a bipasso ( N° 3)

## **DISIMPEGNO**

punto luce a soffitto ( N° 1)

punto comando ( N° 2)

punto presa 10/16a bipasso ( N°1)

punto presa lavatrice (N° 1)

### BAGNO

punto luce a soffitto ( N° 1)  
punto luce a parete ( N° 1)  
punto comando ( N° 1)  
punto presa 10/16a ( N° 1)  
punto aspiratore per bagni ciechi.

### CAMERA PRINCIPALE

punto luce a soffitto ( N° 1)  
punto comando ( N° 4)  
punto presa 10/16a bipasso (N° 4)  
punto presa TV-SAT ( N° 1)  
punto TELECOM ( N° 1)  
punto termostato ( N° 1)

### CAMERA SECONDARIA

punto luce a soffitto ( N° 1)  
punto comando (N° 2)  
punto presa 10/16a bipasso ( N° 4)  
punto presa TV-SAT (N° 1)  
punto TELECOM (N° 1)  
punto termostato ( N° 1)

### BALCONI E LOGGE

punto luce completo di plafoniera o faretto (N° 1)  
punto comando (N° 1)

### GARAGE

punto luce a soffitto completo di plafoniera (N°1)  
punto comando ( N° 1)  
punto presa 10/16a bipasso ( N° 1)

Lampade a parete nel vano scala condominiale n.4 a piano. Lampade a parete per rampa scivolo n.3.

Luci al neon completi di plafoniera corsia di manovra garage n.3.

Sara' realizzato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica nel rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa regionale.

Impianto tv-satellitare con antenna condominiale in copertura.

LA DIREZIONE LAVORI HA LA FACOLTA' DI MODIFICARE QUESTO CAPITOLATO PER  
ESIGENZE DI CANTIERE, PUR MANTENENDO LA MEDESIMA PARITA' DI VALORE.

**LA PARTE ACQUIRENTE**

**LA PARTE VENDITRICE**