

# 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 "**RESIDENZA GIARDINO FIORITO**" da erigersi in comune di Riccione in via S.Martino angolo via Limentani.

**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 battentati 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, in lastre di vetro trasparente o ringhiere in ferro zincato e verniciato a scelta della D.L .

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

**IMPERMEABILIZZAZIONE DEI BALCONI LOGGE E LASTRICI** con trattamento tipo mapelastic 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 E POSTI AUTO INTERRATO** 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 circa 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 del costo di listino fino a Euro 60,00 montati linearmente per altezza ml. 2.20.

**BATTISCOPIA** negli alloggi in legno tanganica tinto.

**BATTISCOPIA** 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.

**RIVESTIMENTI ALLE SCALE INTERNE** saranno realizzate in Travertino complete di pedate, alzate, battiscopa 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 da punto centralizzato per tutto l'alloggio poste in cassonetto coprirullo a scomparsa.

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

**PORTE INTERNE AGLI ALLOGGI** del tipo a pannellatura liscia in noce tanganica, noce tanganica naturale, o laccata bianca complete di maniglie tipo milena in acciaio satinato.

**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 lastre di porfido ad opera incerta o 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 di via S. Martino o le protezioni della rampa saranno realizzate con ringhiera in ferro zincato verniciato con sottostante muretta in c.a. Le altre recinzioni del lotto saranno eseguite con pali zincati e rete metallica plastificata. L'ingresso ai vani scala saranno provvisti 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 e ai posti auto 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 e ringhiera alla scala condominiale. Ringhiere in ferro verniciato alle scale interne degli alloggi. Formazione di armadietti e sportelli per tutte le utenze. Piantumazione delle aree verdi secondo le indicazioni dell'ufficio verde del comune di Riccione. Camini di sfiato in copertura per le varie aree. Pompe sollevamento acque bianche-nere interrato in appositi pozzetti di raccolta.

**LUCERNAI IN COPERTURA** ove previsti del tipo Velux ad apertura manuale completi di vetro camera, imbotti in legno, ferramenta di chiusura e raccordi in lattoneria sul tetto.

**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 aria tramite le sole canalizzazioni elettriche ed idrauliche con posizionamento delle scatole per gli split interni, un punto per camera o soggiorno, e macchine esterne.

**IMPIANTO DI VENTILAZIONE** dell'aria interna agli alloggi con forometrie e cannelle adatti al posizionamento di ventole con scambiatore di calore puntiformi per ogni camera o zona giorno.

**IMPIANTO DI ALLARME** Sarà predisposto impianto di allarme nell'alloggio tramite la posa di canalizzazioni in corrispondenza degli infissi esterni e del portone.

**IMPIANTO TERMICO ED IDRICO SANITARIO** centralizzato per riscaldamento ambienti e produzione di acqua calda a condensazione. È prevista l'installazione di un impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria dimensionato in modo di coprire almeno le esigenze previste dalle normative della regione Emilia Romagna. Per ogni unità immobiliare è presente un sottocontatore per il riscaldamento e per l'impianto idrico sanitario. I terminali di emissione sono pannelli radianti isolati a pavimento e termo arredo modello Irsap nei bagni. Il sistema di generazione del calore è un modulo termico a condensazione composto da caldaie a condensazione. Il sistema di termoregolazione avviene mediante una centralina installata in centrale termica che gestisce il funzionamento modulante del generatore in funzione delle condizioni climatiche esterne. In ogni alloggio è previsto un cronotermostato tipo Smarter della Bticino che consente la regolazione della temperatura e se collegato a Wi-Fi si può impostare quest'ultima tramite smartphone anche da remoto. La contabilizzazione dell'energia termica avviene mediante contattori di calore per ogni singolo alloggio, installati all'interno dei singoli moduli di utenza. Le reti di distribuzione del vettore termico saranno realizzate con tubazioni in rame coibentate con spessori previsti dalle norme. La distribuzione dei sistemi dei pannelli radianti sarà in polietilene reticolato. I prodotti di combustione vengono evacuati mediante camino a doppia parete con intercapedine isolata il cui dimensionamento è stato realizzato secondo la normativa

vigente. Sara' previsto in ogni appartamento l'attacco di carico e scarico per lavatrice e lavastoviglie. In ogni garage o posto auto interrato 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 ribassato 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 MATIX con placche in tecnopolimero bianche. Il video-citofono sara' del tipo CLASSE 300X13E BTICINO. Quest'ultimo se connesso alla rete Wi-Fi grazie alla App gratuita per smartphone Android e iOS ci permette di gestire diverse funzioni come rispondere comodamente dal divano,rispondere alla chiamata se fuori casa da ogni parte del mondo, chiamare direttamente casa, vedere cosa succede a casa vostra ed altro.

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)

## 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)

## BALCONI E LOGGE

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

## GARAGE E POSTO AUTO INTERRATI

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 n.4 a interpiano . Lampade a parete per rampa scivolo n.3.  
Luci al neon completi di plafoniera corsia di manovra garage n.3.

Saranno previsti dei lampioncini al piano terra condominiali da porre nei posti auto,  
nei giardini privati e nei camminamenti.

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**