

# **RELAZIONE TECNICA E CAPITOLATO DI VENDITA**

Note tecnologiche di finitura inerenti le opere di costruzione di nuovo fabbricato ad uso residenziale denominato "**PARCO DELLA COLONNELLA**" da erigersi in comune di Rimini località Colonnella, via Macanno .

**SCAVI** di sbancamento ed a sezione obbligata per 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;

scale interne in c.a.;

terrazzi e cornicioni in laterocemento;

calcestruzzo in genere Rck 300/350;

acciaio fe b 44 k controllato in stabilimento.

**COPERTURA IN LEGNO (TETTO)**. Sara' realizzata in travi lamellari di legno e sovrastante tavolato perlinato ad incastro maschio/femmina in legno.

**PACCHETTO DI COPERTURA ISOLATO E VENTILATO** formato da: listellatura distanziatrice in legno, isolamento termico eseguito con lastre di polistirene estruso, controlistellatura incrociata per creare la ventilazione, pannello in truciolato compresso impermeabilizzazione con guaina bituminosa ardesiata.

**MANTO DI COPERTURA** realizzato con tegole del tipo portoghese in laterizio o cemento compreso pezzi speciali.

**TAMPONAMENTI ESTERNI** verranno realizzati con blocchi in laterizio dello spessore di cm. 25 esternamente rivestiti da pannelli battentati in polistirene espanso del tipo a "cappotto".

**DIVISORI INTERNI FRA APPARTAMENTI** con doppia parete in blocchi pesanti da cm 25 x 50 x 8/12 con interposto isolante termoacustico e rinzafo.

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

**DIVISORI VANO SCALE E APPARTAMENTI** con doppia parete in blocchi pesanti da cm 25 x 50 x 8/12 con interposto isolante termoacustico e rinzafo.

**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 vetri autoportanti ad incastro in apposito profilo annegato , muretti in c.a. o laterizio irrigidito da pilastrini.

**IMPERMEABILIZZAZIONE DEL PIANO INTERRATO** saranno adottati tutti gli accorgimenti necessari atti a risolvere ogni tipo di infiltrazione d'acqua, con ulteriore protezione di un drenaggio sottostante la pavimentazione.

**IMPERMEABILIZZAZIONE DEI TERRAZZI E PARTI SCOPERTE** con guaina ai poliesteri da mm4 o con trattamento tipo mapelastic.

**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 in c.a. trattate con intonaco idrofugo mentre 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 40,00. Montati linearmente o sfalsati con fuga di 3mm. Il tutto verra 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 E LOGGE** in gres porcellanato antigelivo formato 15x15 montati linearmente con fuga a colla su massetto.

**RIVESTIMENTI** ai bagni e lavanderie sottotetti con piastrelle di ceramica formato cm 20 x 20 / 25\*45 del costo di listino fino a Euro 40,00 montati linearmente per altezza ml. 2.20.

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

**BATTISCOPIA** ai balconi 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.

**RIVESTIMENTO ALLE SCALE** saranno realizzate in Travertino complete di pedate, alzate, battiscopa e marmette ai pianerottoli .

**PARAPETTI ALLE SCALE** saranno realizzati con profili di ferro verniciati come da indicazioni della D.L:

**INFISSI ESTERNI** in profili di legno pino di svezia mordenzato, completi di vetro camera dello spessore come da indicazioni legge 10/91, apertura ad anta, completi di tapparelle in pvc e cassonetto copri rullo ad esclusione del vano scala.

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

**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 ad apertura scorrevole o ad anta così come da elaborati grafici.

**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.

**LUCERNAI** ove previsti del tipo Velux ad apertura a bilico.

**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.

**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 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 betonella in cemento 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 prese di aereazione dell'interrato saranno protette con griglie in ferro zincato a maglia tipo Orsogrill antitacco.

Le protezioni verso la rampa saranno realizzate con rete plastificata montata su paletti di ferro zincato.

L'ingresso al vano scala condominiale sarà provvisto di portone in alluminio ad apertura elettrica completo di citofono. Il cancello pedonale in ferro zincato e verniciato con smalto ferromicaceo ad apertura elettrica completi di video citofono.

Il cancello carrabile di accesso ai garage sarà in ferro zincato e verniciato ad apertura automatizzata tramite la fornitura di n° 2 telecomandi per alloggio. I confini del lotto saranno delimitati da una muretta con sovrastante ringhiera in ferro zincato verniciato.

**DOTAZIONI VARIE** fornitura e posa in opera di cassette portalettere, formazione di armadietti e sportelli per tutte le utenze, piantumazione delle aree verdi secondo le indicazioni dell'ufficio verde del comune di Rimini, vasca himoff con dimensionamento e posizione secondo le indicazioni dell'ufficio fognature.

**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 sottocontattore 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 o sottotetto è previsto un cronotermostato del tipo giornaliero/settimanale che consente la regolazione della temperatura. 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. Sarà previsto in ogni appartamento l'attacco di carico e scarico per lavatrice e lavastoviglie. La predisposizione dell'impianto per aria condizionata con un punto in ogni zona giorno e in ogni camera o ambiente considerato tale. Ogni garage sarà dotato di punto acqua e scarico a parete.

#### **BAGNO**

Sanitari della ditta IDEALSTANDARD serie "TESI", 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  
Rubinetteria CERAMIX

### LAVANDERIA SOTTOTETTO

solo fornitura di sanitari della ditta IDEALSTANDARD serie "TESI", 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  
Vasca pannellata  
Rubinetteria CERAMIX

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

**IMPIANTO ELETTRICO** sarà eseguito sottotraccia nel completo rispetto delle normative vigenti. I flutti saranno della marca TICINO serie civile MATIX con placche in tecnopolimero. Sarà realizzato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica nel rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa regionale.

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 bipasso10/16a ( N° 3)  
punto presa TELECOM ( N° 1)  
punto presa TV sat ( N° 1)  
punto termostato ( N° 1)

### CUCINA O ANGOLO COTTURA

punto luce a soffitto ( N°1)  
punto comando incassato (N°1)  
punto alimentazione cappa ( N° 1)  
punto presa bipasso10/16a ( N° 5)  
punto presa lavatrice (N° 1)

### DISIMPEGNO

punto luce a soffitto ( N° 1)  
punto comando ( N° 1)

### BAGNO

punto luce a soffitto ( N° 1)  
punto luce a parete ( N° 1)  
punto comando ( N° 1)  
punto presa bipasso10/16a ( N° 1)  
aspirazione forzata nei bagni ciechi

### LAVANDERIA SOTTOTETTO

punto luce a parete ( N° 1)  
punto comando ( N° 1)  
punto presa bipasso10/16a ( N° 1)

### CAMERA PRINCIPALE

punto luce a soffitto ( N° 1)  
punto comando ( N° 4)  
punto presa bipasso10/16a (N° 4)  
punto presa TV ( N° 1)  
punto TELECOM ( N° 1)

### CAMERE SECONDARIE O RIPOSTIGLI

punto luce a soffitto o parete( N° 1)  
punto comando (N° 2)  
punto presa bipasso10/16a ( N° 3)  
punto presa TV/SAT (N° 1)  
punto TELECOM (N° 1)

### SCALA SOTTOTETTO

punto luce a parete( N° 1)  
punto comando (N° 2)

### BALCONI E LOGGE

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

### GARAGE

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

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**