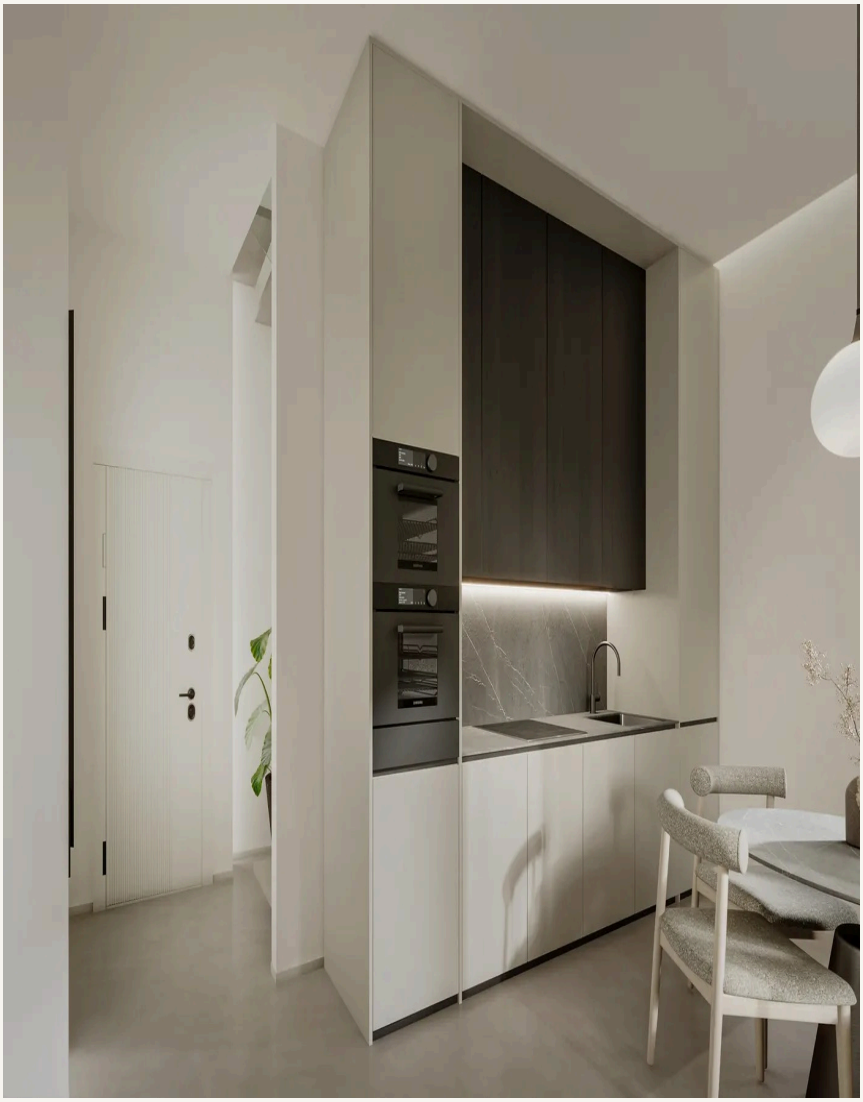
IMPRESA COSTRUTTRICE

AMATO ANDREAS







VIA MAZZA 92 · PESARO

RESTAURO E RISANAMENTO

CAPITOLATO PER LA COSTRUZIONE

Via Mazza

Progetto di sistemazione di un fabbricato sito in Pesaro, Via Mazza n. 92.

AMATO ANDREAS COSTRUZIONI EDILI S.R.L.S.
Via Flaminia 119, 61122 Pesaro (PU)

Descrizione tecnologica dell'edificio,

degli alloggi e delle finiture

PREMESSA

Il presente capitolato è riferito agli alloggi promessi in vendita e alla relative parti condominiali del fabbricato in oggetto.
I lavori descritti riguardano la sistemazione dell'edificio identificato attualmente catastalmente al foglio 67 particella 1455.
Il fabbricato oggetto di intervento sarà ristrutturato/ampliato a regola d'arte secondo i più moderni criteri, nel rispetto delle normative vigenti previste per l'intervento specifico.

ELEMENTI COSTITUTIVI

Struttura portante:
La struttura portante in muratura originaria sarà soggetta ad interventi localizzati di miglioramento sismico riguardanti la realizzazione di nuove sottofondazioni in c.a., ed il rifacimento dei solai di interpiano con cordolature di rinforzo secondo il progetto strutturale depositato presso la Regione Marche Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo di Pesaro e redatto secondo la vigente normativa sismica.

Tamponamenti e divisori:
Le murature perimetrali ed interne portanti, verranno mantenute e rinforzate con interventi localizzati.
I tramezzi interni saranno realizzati con forati in laterizio o cartongesso secondo le disposizioni della D.L. dello spessore di cm 8; i muri di separazione tra alloggi saranno realizzati con stratigrafia idonea a garantire l'isolamento acustico e termico previsto dalla norma per gli interventi di ristrutturazione.

Copertura
La copertura sarà realizzata, previo isolamento termico ed impermeabilizzazione, con struttura in legno; isolata termicamente e acusticamente; il manto sarà costituito coppi o tegole. La copertura sarà dotata di "Linea Vita" sulla base dell'Elaborato tecnico della Copertura come da normativa vigente.

Canne fumarie, aerazione ed esalazione
La localizzazione delle canne fumarie, dei camini e colonne di esalazione verrà definita ad insindacabile giudizio dal progettista degli impianti e dalla D.L., la stessa avrà la facoltà inoltre, in caso di necessità, di unificare alcune delle sopracitate canne fumarie.
Le colonne montanti degli scarichi verranno dotate di colonna d'esalazione fino in copertura.
Essendo le cucine previste con piastre ad induzione, le stesse dovranno essere dotate di cappa filtrante a carboni attivi.

Comignoli
Tutte le canne fumarie/colonne di ventilazione verranno dotate di adeguati comignoli sporgenti rispetto alla copertura.

FINITURE ESTERNE

Pareti esterne e balconi
Le pareti esterne dell'edificio saranno tinteggiate con finitura spatolata e colore al quarzo.

Pavimentazione balconi
La pavimentazione dei terrazzi / balconi sarà realizzata in gres porcellanato per esterni con rugosità R11 di colore e dimensioni a scelta della D.L., montati a mastice con fuga diritta da 2 mm previa impermeabilizzazione del sottofondo.

Percorsi condominiali
I percorsi pedonali principali di ingresso saranno realizzati con elementi in gres finta pietra, montati a mastice con fuga diritta da 2 mm. a scelta della D.L..
La scala condominiale sarà rivestita in lastre di pietra antiscivolo, dello spessore di cm. 3 per la pedata e cm. 2 per l'alzata con zoccolino dello stesso tipo e comunque il tutto a scelta della D.L.

Serramenti ed infissi esterni
Finestre e porte-finestre in P.V.C. o legno, con profilo estruso, con guarnizioni perimetrali con funzione fonoisolante, ferramenta a più punti di chiusura, anta ribalta sia su finestre che su portefinestre, vetro camera rispondente alle norme sull'abbattimento acustico; il tutto a scelta della D.L..
La trasmittanza del vetro sarà di 1,1 W/MqK.
La trasmittanza del telaio sarà di 1,3 W/MqK.
Maniglie in ottone finitura argento satinato.
Sistema d'oscuramento a persiane in alluminio.

Portoncini d'ingresso
Portoncini di ingresso alle unità residenziali del tipo blindato, con telaio e struttura in lamiera zincata, cartella esterna in legno laccato realizzato su disegno fornito dalla D.L; ed interna in legno, liscia, del colore delle porte interne, con serratura di sicurezza a triplice chiusura completo di ferramenta e maniglia cromata satinata.

Basculanti e porte dei garage/depositi
Saranno realizzate in lamiera zincata, verniciate, su disegno ed a scelta della D.L..

Soglie interne/esterne
Le soglie delle finestre e delle porte-finestre saranno in Pietra, dello spessore di cm 3 complete di gocciolatoio, finitura a pelo d'uovo il tutto a scelta della D.L..

FINITURE INTERNE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Intonaci
Le pareti ed i soffitti di tutto l'alloggio, saranno intonacati con intonaco civile premiscelato a base

cementizia, o con controsoffitti in cartongesso.

Tinteggiature:
Le tinteggiature delle pareti interne sarà eseguita con due mani di pittura bianca, o colore tenue, idrorepellente antimuffa.

Porte interne:
Le porte interne degli alloggi saranno tamburate in laminato bianco o vari colori a scelta, con intelaiatura in legno e riempimento a nido d'ape complete di ferramenta e maniglie cromate satinate complete di serratura.

Pavimentazioni e rivestimenti interni alle unità:
I pavimenti dell'appartamento saranno in grés porcellanato, con formati a scelta da 30*30 ad 80*80 da scegliere presso la ditta Giusto Gostoli S.r.l. di Fermignano (PU) con un prezzo netto pari ad €25,00 al mq (N.B. I prezzi indicati si intendono riferiti all'imponibile) e saranno posti in opera con attacco a mastice e fughe da 2 mm.
Per formati differenti verrà quantificata la differenza per la posa in opera.
Zoccolino battiscopa nelle camere, corridoi e soggiorno in ceramica come i pavimenti o in legno, naturale o laccati in abbinamento alle mostrine delle porte. Nelle murature esterne, nei terrazzi e portici i battiscopa saranno abbinati al pavimento.
Nei bagni si prevede il rivestimento delle pareti fino ad una altezza di cm. 200, e pavimento con piastrelle dei formati a scelta da 20*20 a 40*80, da scegliere presso la ditta Giusto Gostoli S.r.l. di Fermignano (PU), con un prezzo netto pari a € 25,00 al mq, poste in opera in file parallele e fughe da 2 mm..
Per formati differenti, mosaici, greche od altri pezzi speciali verrà quantificata la differenza per la posa in opera.
La pavimentazione delle cantine/depositi verrà realizzata in cemento lisciato di colore grigio.
N.B. Sono esclusi dal capitolato l'acquisto e la posa in opera di eventuali decori, greche e listelli.

Sanitari e miscelatori:
Sanitari del tipo a pavimento o sospesi (lavabo con colonna, bidet, W.C. con sedile pesante compresi di cassette di incasso e telai di sostegno) e piatto doccia completi di rubinetteria, il tutto da scegliere presso la ditta Giusto Gostoli S.r.l. di Fermignano (PU) a cura della commitenza per un prezzo netto pari ad € 1.500,00 per il bagno principale ed € 1.200,00 per il bagno/lavanderia di servizio.
N.B. Sono esclusi dal presente capitolato il box doccia e tutti gli accessori da bagno, quali porta sapone, porta carta igienica, porta asciugamani, specchi, etc..

Si specifica inoltre che non è possibile compensare le cifre eventualmente risparmiate dal capitolato su altri articoli.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Impianto idrico-sanitario:
Le condotte di adduzione dell'acqua sia fredda che calda saranno in tubi multistrato, debitamente coibentati secondo gli spessori minimi di legge.

In cucina, l'angolo cottura sarà provvisto di attacco per lavello con relativo scarico, ed attacco lavatrice (oppure, se possibile, a scelta l'attacco lavatrice potrà essere posizionato nel bagno) con relativo scarico e lavastoviglie.
Si prevede inoltre un punto acqua fredda nei terrazzi e giardini ogni mq. 100 di superficie.

Impianto di riscaldamento:

L'impianto di riscaldamento sarà a pavimento radiante con caldaia a gas, con produzione di acqua calda per uso domestico.
Il tutto verrà eseguito in conformità al progetto predisposto dal qualificato progettista termo/tecnico, regolarmente iscritto ad albo professionale, incaricato dalla ditta Costruttrice; l'impianto verrà eseguito in conformità alla normativa vigente.

Impianto di raffrescamento:

Si prevede la sola predisposizione impiantistica (cassette a muro, tubazioni e scarico condense) per aria condizionata, con punti split a parete nei vani abitabili, con un massimo di n.4 punti per ogni unità immobiliare. Sono escluse la fornitura e posa in opera delle unità terminali interne ed esterne.

Impianto elettrico:

Sarà autonomo per ogni unità immobiliare, condominiale per gli spazi comuni; eseguito secondo le vigenti norme di sicurezza, sottotraccia; i frutti saranno in materia plastica della ditta "Vimar" Serie Plana o similari, a scelta della D.L., con placche plastiche bianche; l'impianto sarà protetto con interruttore differenziale magnetotermico secondo le norme vigenti; Saranno predisposti i seguenti punti:

Per ambiente [5]		Punti Prese [1]	Punti luce [2]	Prese Radio/ TV
Per ogni locale (ad es. camera da letto, soggiorno studio, ecc) [10]	8 < A ≤ 12 m² 12 < A ≤ 20 m² A > 20 m²	4 [1] 5 [2] 6 [3] [12]	1 1 2	1
Ingresso [13]		1	1	
Angolo cottura		2 (1) [3]		
Locale cucina		5 (2) [3]	1	1
Lavanderia		3	1	
Locale da bagno o doccia [11]		2	2	
Locale servizi (WC)		1	1	
Corridoio	≤ 5 m > 5 m	1 2	1 2	
Balcone/terrazzo	A ≥ 10 m²	1	1	
Ripostiglio	A ≥ 1 m²	-	1	
Cantina/soffitta [9]		1	1	
Box auto [9]		1	1	
Giardino	A ≥ 10 m²	1	1	
Per appartamento [5]		**Area [5]**		**numero**
Numero dei circuiti [6] [8]		A ≤ 50 m²		2
		50 < A ≤ 75 m²		3
		75 < A ≤ 125 m²		4
		A > 125 m²		5
Protezione contro le sovratensioni (SPD) secondo CEI 81-10 e CEI 64-8 Sezione 534		SPD all'arrivo linea se necessari per rendere tollerabile il rischio 1		
Prese telefono e/o dati		A ≤ 50 m² 50 < A ≤ 100 m² A > 100 m²		1 2 3
Dispositivi per l'illuminazione di sicurezza [7]	A ≤ 100 m²	1		
	A > 100 m²	2		
Ausiliari e impianti per risparmio energetico		Campanello, citofono o videocitofono		

Inoltre:

- Interruttore differenziale detto “salvavita” posto nel quadro a fianco dei contatori.
- Interruttori automatici magnetotermici per protezione linee appartamento e garage/depositi.
- Interruttori automatici magnetotermici per protezione linee luce e F.M. posti all’ingresso dell’appartamento.
- Impianto TV completo di tubazioni, cavo coassiale e prese in 2 punti qualsiasi del soggiorno più 1 in cucina e 1 ogni camera.
- Impianto telefonico completo di tubazioni e linee dalla centralina posta dalla Telecom Italia Spa fino a 3 punti presa.
- Impianto per termostato di ambiente.
- Videocitofono con pulsante apri-portone condominiale dall’appartamento.
- Campanello di chiamata dal portoncino d’ingresso.
- Punto luce esterno zona ingresso con comandi dal cancello e dal portone d’ingresso.
- Nei balconi e scale esterne i punti luce saranno completi di plafoniere scelte dall’impresa su indicazione della D.L. e comunque il tutto sarà completato per dare l’opera finita a norma di legge.
- Nei terrazzi verrà predisposto un punto luce ogni mq. 20 di superficie.

Impianto scarichi e fognatura:

Impianto di scarico con colonne montanti complete di raccordi e collegamenti per le colonne di ventilazione ed esalazione acusticamente isolate.

Rete fognaria di tipo tradizionale con acque bianche e nere separate e convogliate alla rete di raccolta comunale attraverso tubazioni in pvc serie pesante di adeguate dimensioni, il tutto in conformità a quanto prescritto dall'Ente competente.

Allaccio alle reti pubbliche:

L'impresa predisporrà gli alloggi e le nicchie per i contatori.
Sarà altresì a carico dell'acquirente l'onere finanziario per le spese relative ai contributi per allacci e contratti dell'acqua, gas-metano, energia elettrica e telefonia.

Autorimesse e depositi al piano terra/seminterrato

I locali saranno intonacati e tinteggiati a tempera.
Ogni garage/deposito sarà munito di presa elettrica, punto luce e presa d'acqua con scarico.

CONDIZIONI DI VENDITA:

- All'Impresa di costruzioni compete la predisposizione degli alloggiamenti per i contatori acqua, gas, Enel e Telecom, nelle posizioni segnate nel progetto esecutivo secondo le indicazioni ricevute dai rispettivi enti erogatori e della D.L.
- L'onere per gli allacci ed i contratti di fornitura sono di competenza degli acquirenti.
- Tutte le opere non descritte nel presente capitolato verranno eseguite dalla ditta venditrice a suo criterio e giudizio secondo normalità.
- La ditta venditrice si riserva la facoltà di apportare tutte le modifiche necessarie per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni da parte delle autorità competenti.
- Si precisa inoltre che non saranno corrisposte eventuali differenze a favore dell'acquirente, causa la mancata fornitura di qualsiasi materiale riportato nel presente capitolato, avvenuta per libera scelta dell'acquirente stesso.
- Le scelte dei materiali dovranno essere eseguite dagli acquirenti entro i termini comunicati dalla D.L. o dall'Impresa, al fine di evitare ritardi sulla consegna dell'immobile.
- Le varianti distributive all'interno dell'alloggio saranno consentite limitatamente a piccoli interventi, che dovranno essere preventivamente concordati quanto al prezzo con l'impresa ed autorizzati dalla D.L., e sempre che detti interventi non comportino alterazioni formali al complesso dell'edificio, né sostanziali variazioni al sistema delle alterazioni e scarichi degli impianti tecnologici. Il costo delle stesse dovrà essere liquidato in ogni caso prima della consegna delle chiavi.
- Nel caso di variante finale necessaria per modifiche apportate su richiesta del committente, il costo sarà a carico dello stesso.
- Le opere esterne di completamento all'interno del lotto e tutte le opere condominiali saranno realizzate conformemente ai progetti ed alle migliori soluzioni tecniche che potranno essere studiate ed eventualmente variate anche in corso d'opera; la scelta della tipologia e dei materiali di tali opere esterne è riservata alla società costruttrice ed alla Direzione Lavori del gruppo di progettazione.

- Sono ammesse da parte della società costruttrice minime variazioni planimetriche per esigenze realizzative.
- E' facoltà della Società Venditrice sostituire e/o modificare il seguente capitolato purché i nuovi materiali introdotti e/o sostituiti siano di eguale prezzo.
- La ditta proprietaria si riserva la facoltà di attraversare i muri perimetrali ed interni, i balconi con tubazioni di qualsiasi genere, quali scarichi, canne fumarie, canalizzazioni per impianti elettrici, tubazioni idriche, esimendosi da qualsiasi richiesta di autorizzazione alla parte acquirente, la quale, in ogni caso non potrà porre eccezione od opposizione.
- Il presente accordo è vincolato all'approvazione del progetto nella sua consistenza parziale; saranno possibili eventuali piccole modifiche rispetto alla situazione illustrata, che non influiscano nella consistenza e morfologia delle unità.
  Suddette modifiche non potranno mai essere oggetto di contestazione o rinuncia all'acquisto.
- La ditta venditrice non presterà alcuna garanzia sui materiali posti in opera e forniti dalla parte promettente l'acquisto.
- La parte promissaria l'acquisto, al momento della consegna dell'unità immobiliare, sottoscriverà un verbale di consegna e presa di possesso, accettando l'unità immobiliare che gli viene consegnata senza porre alcuna riserva.
  A consegna avvenuta dell'unità immobiliare con regolare accettazione, la ditta promittente la vendita si assumerà obblighi se non per eventuali vizi occulti.

N.B.: le variazioni ed i lavori extra capitolato verranno computati a parte prima di svolgere le opere da parte della società costruttrice; tali computi dovranno avere avvallo scritto da parte dell'acquirente.

Pesaro, lì

La parte Promittente la vendita — La parte Promissaria l'acquisto

Amato Andreas Costruzioni Edili S.r.l.s.