IMPRESA COSTRUTTRICE

AMATO ANDREAS







VIA MIRABELLI · PESARO

NUOVA COSTRUZIONE · CLASSE A4 NZEB

CAPITOLATO PER LA COSTRUZIONE

Via Mirabelli

Quattordici abitazioni su cinque livelli, a Pesaro, nel quartiere Loreto.

AMATO ANDREAS COSTRUZIONI EDILI S.R.L.S.

Via Flaminia 119, 61122 Pesaro (PU)

CAPITOLATO DI VENDITA

Via Mirabelli

Edificio Residenziale in PESARO (PU) – Via Mirabelli, quartiere Loreto

Revisione OTTOBRE 2026

Sommario

1 Premessa . . . 3
2 Descrizione dell'intervento . . . 3
2.1 Localizzazione . . . 3
2.2 Struttura . . . 3
2.3 Sistemazioni esterne, pertinenze . . . 3
2.4 Reti tecnologiche . . . 3
2.5 Parti comuni . . . 4
3 Descrizione delle opere e delle finiture . . . 4
3.1 Opere strutturali . . . 4
3.2 Opere di completamento . . . 4
3.3 Opere di finitura . . . 6
4 Descrizione degli impianti . . . 8
4.1 Impianti di climatizzazione invernale ed estiva . . . 8
4.2 Impianto idrico sanitario . . . 9
4.3 Rete scarichi acque nere . . . 10
4.4 Impianto elettrico . . . 10
4.5 Impianto cucine . . . 11
4.6 Impianto TV e telecomunicazione . . . 12
4.7 Impianto telefonico . . . 12
4.8 Impianto videocitofono e apriporta . . . 12
4.9 Impianto ascensore . . . 12
I nostri riferimenti . . . 13

1 Premessa

Il complesso residenziale VIA MIRABELLI è stato progettato per coniugare efficienza energetica, innovazione tecnologica e sostenibilità ambientale. L'edificio adotterà soluzioni costruttive e impiantistiche di ultima generazione, finalizzate al raggiungimento di elevate prestazioni energetiche e alla riduzione dei consumi.

L'utilizzo di impianti ad alta efficienza e di fonti energetiche rinnovabili consentirà di limitare l'impiego di combustibili fossili, contribuendo alla diminuzione delle emissioni e al miglioramento della sostenibilità dell'intervento.

Le scelte progettuali adottate garantiranno comfort abitativo, contenimento dei costi di gestione e manutenzione, nonché un elevato livello di benessere abitativo sotto il profilo energetico, acustico ed estetico.

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

2 Descrizione dell'intervento

2.1 Localizzazione

VIA MIRABELLI sorgerà a Pesaro, nel quartiere Loreto, in una posizione ben servita. A breve distanza si trovano l'Ospedale San Salvatore, la stazione ferroviaria, il centro storico, il mare e numerosi servizi commerciali.

2.2 Struttura

L'edificio comprende 14 unità abitative e si sviluppa su cinque livelli fuori terra. Al piano terra si trovano due unità abitative con scoperto privato, gli 8 box auto e gli spazi comuni; sono inoltre previste le unità commerciali indicate nelle tavole di progetto, non oggetto del presente capitolato. Dal primo al quarto piano sono previste tre unità abitative per piano. Sono previste 6 cantine e 11 posti auto scoperti numerati. Scale e ascensore servono tutti i livelli.

2.3 Sistemazioni esterne, pertinenze

La sistemazione delle aree esterne sarà conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della Direzione Lavori, ed includerà le seguenti opere:

- pavimentazioni esterne;
- recinzioni;
- illuminazione esterna;

Le cantine saranno dotate di aerazione di base, compresa nella fornitura.

Le autorimesse saranno realizzate al piano terra.

2.4 Reti tecnologiche

Il comparto sarà dotato delle seguenti reti tecnologiche:

- impianto di adduzione acqua potabile;
- impianto di adduzione energia elettrica;
- impianto di scarico (fognature) acque meteoriche;

- impianto di scarico (fognatura mista) acque nere e saponate;
- impianti per le telecomunicazioni/fibra;

Gli impianti di cui sopra saranno dimensionati e realizzati secondo le disposizioni e il progetto approvati dagli Enti Erogatori e dal Comune di Pesaro.

Saranno a carico dell'acquirente le spese di allaccio e di posa dei contatori.

2.5 Parti comuni

A parziale deroga di quanto stabilito all'art. 1117 C.C. sono parti comuni dell'edificio:

- le fondazioni, le strutture portanti, le facciate, i tetti, le scale, il portone e l'atrio d'ingresso;
- i corridoi della cantina, nonché altri simili locali di interesse comune;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune e precisamente: gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti per acqua, impianti Tv, energia elettrica nonché il cavo principale dei telefoni, il tutto fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti;
- le aree esterne e i percorsi pedonali non concessi in uso esclusivo.

La cura e manutenzione di tutti gli spazi esterni condominiali saranno a carico del condominio.

3 Descrizione delle opere e delle finiture

3.1 Opere strutturali

La quota di profondità dello scavo di splateamento e degli scavi di fondazione sarà fissata dalla Direzione dei Lavori Strutturale in relazione alle tavole progettuali ed alla natura del terreno.

Le fondazioni saranno del tipo a platea, eseguite in calcestruzzo opportunamente armato, secondo il calcolo ed il progetto esecutivo.

La struttura in elevazione sarà realizzata tramite setti portanti e pilastri in cemento armato dimensionati in conformità alla normativa antisismica vigente.

La struttura orizzontale dei piani in elevazione sarà realizzata in latero-cemento con sovrastante getto in calcestruzzo completo di rete elettrosaldata e dimensionati in conformità alle normative vigenti.

I solai di copertura dell'edificio saranno realizzati in latero-cemento.

Tutte le rampe scale, i pianerottoli intermedi, i balconi a sbalzo e gli eventuali cornicioni saranno realizzati in cemento armato calcolato con i sovraccarichi di legge.

Le pareti verticali dei vani scale ed i vani ascensore saranno realizzati tramite strutture portanti in calcestruzzo armato o altri tamponamenti conformi dalla normativa, a scelta della Direzione Lavori.

3.2 Opere di completamento

3.2.1 Muratura di tamponamento

Le murature saranno realizzate con tamponamento in blocco termico ad alte prestazioni, per raggiungere ottimali indici di prestazione invernale/estiva oltre che acustica e di prevenzione incendi.

3.2.2 Murature divisorie

Le tramezzature interne saranno realizzate in muratura o cartongesso

3.2.3 Copertura

La copertura dell'edificio sarà realizzata conformemente alla tipologia della struttura portante, garantendo gli opportuni livelli prestazionali.

Sulla copertura saranno alloggiati i pannelli fotovoltaici.

3.2.4 Parapetti

I parapetti dei terrazzi saranno alternati da diverse tipologie a scelta della Direzione Lavori.

Ci saranno porzioni composte da elementi modulari in vetro temperato stratificato a norma di legge, fissato tramite idonee strutture di irrigidimento. (anche ferro in parte)

I parapetti delle rampe scale condominiali saranno realizzati in profilati di ferro verniciato a disegno semplice.

3.2.5 Lattoniere

Tutte le apparecchiature necessarie a proteggere il fabbricato dall'acqua piovana e a permetterne il convogliamento agli scarichi saranno realizzate in alluminio pre-verniciato.

3.2.6 Scarichi verticali-esalatori-fognature

Tutte le tubazioni di scarico, gli esalatori e le ventilazioni verranno realizzati con idonei materiali e secondo le normative vigenti. Le fognature saranno eseguite in conformità al progetto esecutivo depositato presso il Comune di Pesaro.

3.2.7 Isolamento termico

I solai in latero-cemento saranno isolati termicamente ed acusticamente con l'interposizione di materiale coibente e materassino fonoassorbente. Le pareti di separazione tra unità immobiliare saranno realizzate con tamponamenti a secco con interposto materiale termico e acustico. La coibentazione del fabbricato sarà rispondente all'attuale normativa sul contenimento dei consumi energetici e realizzata con materiali esenti da emissioni tossiche.

3.2.8 Isolamento acustico

La quiete di un appartamento non dipende da un singolo materiale, ma dalla somma di più soluzioni che lavorano insieme: distribuzione degli alloggi, involucro, solai, pareti, serramenti e impianti. In Via Mirabelli ognuno di questi elementi contribuisce a ridurre i rumori provenienti dall'esterno, dagli altri alloggi e dagli impianti.

Tutte le opere saranno realizzate nel rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici previsti dalla normativa vigente (D.P.C.M. 5 dicembre 1997).

Alloggi separati tra loro e dal vano scala

Ogni piano ospita tre unità abitative. Le pareti che separano gli alloggi tra loro e dalle parti comuni hanno interposto materiale isolante termico e acustico; verso i piani superiore e inferiore il solaio è trattato con pavimento galleggiante.

Involucro esterno ad alta massa

Le murature perimetrali sono realizzate in blocco termico ad alte prestazioni, scelto anche per le sue prestazioni acustiche: la massa della parete, unita alla coibentazione del fabbricato, attenua il rumore del traffico e della vita cittadina.

Serramenti con vetrocamera e tapparelle coibentate

Le finestre e le portefinestre sono in profili in PVC con vetrocamera (doppio vetro con intercapedine) e vetri di sicurezza a norma: il PVC non trasmette le vibrazioni come il metallo e la chiusura a battuta sul telaio limita il passaggio d'aria, e quindi di suono. Le tapparelle elettriche in alluminio coibentato, quando sono abbassate, aggiungono un ulteriore strato davanti al vetro, particolarmente utile nelle ore notturne.

Solai con pavimento galleggiante

Tra il solaio in laterocemento e il pavimento è posato un materassino fonoassorbente che separa il massetto dalla struttura: è il sistema del pavimento galleggiante, che riduce il rumore da calpestio verso l'alloggio sottostante. Al pacchetto contribuisce lo strato coibente dell'impianto radiante a pavimento.

Pareti di separazione, vano scala e ascensore

Le pareti che separano gli alloggi dalle parti comuni hanno interposto materiale isolante termico e acustico. Le pareti del vano scala e del vano ascensore sono in calcestruzzo armato, un materiale ad alta massa che contiene i rumori del passaggio in scala e del funzionamento dell'ascensore.

Porta d'ingresso blindata

La porta d'ingresso è blindata in classe C3, con doppio pannello e chiusura a battuta sul telaio: oltre alla sicurezza, filtra i rumori provenienti dal pianerottolo e dal vano scala.

Impianti silenziosi

Le colonne di scarico sono in polietilene silenziato tipo Geberit Silent e i vasi hanno cassetta di scarico a incasso: si riduce il rumore dell'acqua nelle tubazioni, una delle fonti di disturbo più frequenti nei condomini. La ventilazione meccanica controllata (VMC) rinnova l'aria a velocità molto ridotta e permette di avere aria sempre pulita tenendo le finestre chiuse, lasciando fuori il rumore della strada anche d'estate e di notte. Il riscaldamento a pavimento, infine, non ha elementi in vista né ventilatori.

Le soluzioni descritte potranno essere sostituite dalla Direzione Lavori con altre di prestazione acustica equivalente o superiore.

3.3 Opere di finitura

3.3.1 Finitura pareti esterne

Le pareti esterne saranno caratterizzate da un'alternanza di finiture scelte dai progettisti e a cura della Direzione Lavori, in particolare saranno presenti porzioni in intonachino liscio e rivestimenti metallici. Il dettaglio dei toni e dell'alternanza dei materiali sarà a scelta della D.L.

3.3.2 Pavimenti

La pavimentazione dei percorsi pedonali esterni sarà in gres porcellanato.

Al piano terra i pavimenti delle autorimesse, gli atri d'ingresso dell'edificio, le rampe scale e i pianerottoli saranno rivestiti in lastre di gres porcellanato.

I pavimenti del soggiorno, delle camere da letto e dei disimpegni saranno realizzati in gres porcellanato di 1° scelta dimensioni 60x60 - 80x80 - 60x120 cm o similare, o a scelta del cliente 20x120 cm posato a correre. In alternativa, a scelta del cliente, i pavimenti suddetti potranno essere in parquet a listoni in rovere prefinito, selezione con nodi, larghezza da 14 a 16 cm secondo disponibilità ed a discrezione dell'impresa, posato a correre.

I bagni avranno pavimenti in gres porcellanato di 1° scelta dimensioni 60x60 - 80x80 - 60x120 cm o similare, posa a correre diritta fugata, posati su apposito sottofondo previa impermeabilizzazione e coibentazione del sottostante solaio. La selezione del pavimento sarà effettuata sulla base di una campionatura disponibile per le scelte dell'acquirente. Le piastrelle avranno un costo di listino da 70 €/mq.

Le terrazze e le zone private pavimentate a piano terra saranno realizzate in gres antisdrucciolo a scelta della Direzione Lavori. (a norma antiscivolo)

3.3.3 Rivestimenti

I bagni principali e secondari (ove previsti) saranno rivestiti in gres porcellanato di 1° scelta, posa a correre diritta fugata, con altezza variabile da 120cm a 200cm. La selezione del rivestimento sarà effettuata sulla base di una campionatura disponibile per le scelte dell'acquirente.

Non sono previsti rivestimenti per le cucine e gli angoli cottura.

N.B. A fine lavori verrà lasciato in dotazione per ogni alloggio 1 mq circa di ogni tipo di pavimento e rivestimento messo in opera nell'alloggio stesso.





Bagni: pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, immagini indicative

3.3.4 Tinteggi e verniciature

Le cantine, i locali tecnici e le autorimesse al piano terra saranno tinteggiati con prodotti idonei per soddisfare i requisiti antincendio.

Gli appartamenti saranno tinteggiati con idropittura lavabile bianca a due mani oltre una mano di fissativo. Il vano scala sarà tinteggiato con idropittura lavabile; i colori saranno a scelta della Direzione Lavori. Tutte le opere in ferro saranno verniciate con vernici prive di emissioni tossiche.

3.3.5 Battiscopa

In tutti i locali non rivestiti saranno messi in opera battiscopa in legno con altezza massima di 7 cm.

Negli atrii d'ingresso verrà montato il battiscopa in gres o in pietra naturale in coordinato alla pavimentazione. Nelle logge, nei balconi e nelle terrazze saranno collocati battiscopa in coordinato con la pavimentazione.

3.3.6 Serramenti esterni

I telai a vetri dell'atrio di ingresso saranno in alluminio pre-verniciato, complete di serratura elettrica, pompa chiudiporta e vetri di sicurezza, con 2 chiavi in dotazione per ogni alloggio.

I telai a vetri degli alloggi saranno apribili ad anta o traslanti scorrevoli, come previsto dal progetto esecutivo, in profili PVC completi di vetri e ferramenta, soddisfacendo i requisiti energetici riportati nella Relazione di Contenimento Energetico, il tutto a totale scelta e discrezione della Direzione Lavori. I vetri saranno del tipo vetrocamera, rispettando i requisiti di sicurezza richiesti dalla normativa vigente.

I serramenti delle unità abitative saranno provvisti di tapparelle elettriche in alluminio coibentate. Tutti i colori sono a scelta della Direzione Lavori.

3.3.7 Serramenti interni

Le porte d'ingresso degli appartamenti avranno dimensioni 90 x 210 cm, saranno blindate categoria C3 antifrazione con serratura di sicurezza a cilindro europeo e con protezione antitrapano, con pannello esterno laccato di colore RAL, liscio o pantografato, a scelta della Direzione Lavori e pannello interno laccato come le porte interne.

Le porte interne agli alloggi avranno dimensioni 75-80 x 210 cm, come previsto dal progetto esecutivo. Sono previste tamburate, cieche, lisce, laccate bianche, dello spessore di 45 mm, complete di maniglie di acciaio cromo satinato e serratura. Sono previste porte scorrevoli come da progetto esecutivo.



Porta interna



Finiture



Maniglia e bocchetta

Immagini indicative delle forniture di capitolato

I portoni delle autorimesse saranno di tipo basculante in lamiera di acciaio zincato, dotate di feritoie di aerazione e serrature tipo Yale, con apertura manuale e predisposizione per l'apertura motorizzata.

3.3.8 Soglie e davanzali

Le soglie esterne e i davanzali delle finestre saranno realizzati in Pietra trani o similare, o composti cementizi, o alluminio, a scelta della Direzione Lavori.

3.3.9 Opere in ferro

I cancelli pedonali saranno in profilati di ferro a disegno semplice zincati e verniciati nel colore scelto dalla Direzione Lavori. I grigliati d'aerazione al piano terra saranno di tipo zincato, antitacco su percorsi pedonali.

4 Descrizione degli impianti

Il complesso si caratterizza per la scelta di soluzioni tecnologiche d'avanguardia, finalizzate a garantire confort e funzionalità, uniti al rispetto per l'ambiente e al massimo contenimento dei consumi.

L'edificio sarà a basso consumo energetico, certificato Classe A4 nZEB ovvero edificio a energia quasi zero.

L'obiettivo degli edifici nZEB è quello di ridurre al minimo l'energia necessaria per il funzionamento del fabbricato e di produrre l'energia necessaria attraverso fonti rinnovabili (il valore energetico è ben più alto di una Classe A4 normale).

4.1 Impianti di climatizzazione invernale ed estiva

4.1.1 Produzione del caldo e del freddo

Gli appartamenti saranno dotati di generatore di tipo a pompa di calore per il riscaldamento invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria.

Per la climatizzazione estiva il capitolato prevede la predisposizione punti SPLIT negli ambienti principali e un punto macchina esterna.

4.1.2 Distribuzione del calore: pannelli radianti a pavimento

Il caldo viene immesso all'interno degli ambienti in modo graduale e confortevole attraverso impianto a pavimento. Si tratta di una fitta serpentina di tubi di pochi millimetri di diametro (in cui scorre l'acqua dell'impianto) ed infine un adeguato strato coibente, che impedisce dispersioni verso il basso.

Questo sistema, esteso su gran parte delle superfici disponibili, garantisce una omogenea distribuzione della temperatura ideale all'interno dei locali e consente di far circolare i fluidi con salti termici estremamente ridotti rispetto alla temperatura degli ambienti: bastano pochi gradi di differenza per riscaldare la stanza, a tutto vantaggio della riduzione dei consumi e della sensazione di benessere degli abitanti.

4.1.3 VMC (Ventilazione meccanica controllata)

Ogni appartamento sarà dotato di uno specifico impianto di ventilazione meccanica a controllo individuale, che garantisca la salubrità degli ambienti attraverso un continuo ricambio d'aria, consentendo di mantenere valori ottimali di umidità.

I flussi, opportunamente pre-riscaldati o pre-raffrescati a seconda della stagione, avverranno a velocità molto ridotta, senza disturbi ambientali ed acustici.

Nei bagni "ciechi" sarà installato un sistema di estrazione meccanica di odori e vapori, senza recupero di calore. Il sistema sarà combinato da aspirazione diretta dal wc e dall'ambiente.

4.1.4 Regolazione della temperatura e dell'umidità

Ogni stanza sarà dotata di una sonda individuale, che rileva i valori di temperatura. L'utente potrà impostare la temperatura di riscaldamento preferita per ogni singola stanza.

4.2 Impianto idrico sanitario

Tutte le reti di adduzione dell'acqua calda e fredda in ingresso agli appartamenti avranno percorso in traccia a pavimento in partenza dalle centraline autonome d'utenza nei pressi del cavedio tecnico condominiale.

All'interno delle singole unità immobiliari le reti di distribuzione dell'impianto saranno tutte in traccia.

L'impianto idrosanitario sarà realizzato con tubazioni in polietilene multistrato, coibentato termicamente. Gli isolamenti delle reti di distribuzione rispetteranno le normative vigenti relative ai consumi energetici.

Verrà predisposta la futura installazione di sistema di addolcimento acqua potabile.

In corrispondenza dei servizi igienici e della cucina saranno installati rubinetti di sezionamento a cappuccio cromato; in ogni servizio saranno previsti un attacco di acqua calda ed uno di acqua fredda.

Per ogni unità immobiliare sarà previsto un sottocontatore per acqua da posizionare in corrispondenza di un vano tecnico condominiale, i cui consumi saranno rendicontati dall'amministrazione condominiale.

Le apparecchiature sanitarie e le predisposizioni d'alimentazione e scarico saranno le seguenti:

BAGNI

- Lavabo in ceramica completo di miscelatore monocomando;
- vaso sospeso in ceramica con scarico a parete, cassetta di scarico da incasso a doppio pulsante tipo Geberit;
- bidet sospeso in ceramica con scarico a parete, completo di miscelatore monocomando con saltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;
- piatto doccia cm. 80x80 o 75x90, set asta doccia con supporto scorrevole miscelatore monocomando o equivalente, doccia con flessibile.



Vaso



Bidet



Sedile



Placca di scarico



Lavabo



Piatto doccia



Miscelatore lavabo



Miscelatore bidet



Incasso doccia



Soffione e doccetta

Immagini indicative delle forniture di capitolato

CUCINE

- attacchi lavello acqua calda, fredda e scarico;
- attacco e scarico lavastoviglie;

RIPOSTIGLIO - LAVANDERIA

- Attacco e scarico lavatrice ove previsti.

È prevista una predisposizione punto acqua in corrispondenza di ciascun balcone, terrazzo.

4.3 Rete scarichi acque nere

Tutte le reti interne al fabbricato saranno in polietilene silenziate tipo GEBERIT-SILENT o similare installate secondo le indicazioni del Direttore dei Lavori e dotate di tutti i pezzi speciali, ispezioni, ventilazioni, braghe, giunti di dilatazione.

4.4 Impianto elettrico

Ogni utente stipulerà un contratto di fornitura individuale con l’ente erogatore del servizio.

Le utenze elettriche condominiali verranno alimentate dalla rete urbana. L’impianto di pannelli fotovoltaici installati in copertura sarà a servizio delle unità private.

L’impianto elettrico sarà realizzato nel rispetto delle normative di legge vigenti. I tubi protettivi saranno in PVC pesante autoestinguente con marchio IMQ. Saranno del tipo flessibile se posati sotto traccia.

4.4.1 Protezione contro i contatti indiretti (Impianto di terra)

La protezione contro i contatti indiretti sarà garantita dalla realizzazione di un impianto di terra unico nel pieno rispetto della norma CEI 64-8, coordinato con le singole protezioni delle varie utenze. L'impianto di terra, distribuito in ogni alloggio, farà capo all'impianto di dispersione condominiale.

4.4.2 Dotazioni impianti elettrici appartamenti

BAGNI

- 1 Punto luce interrotto (centro stanza)
- 1 Punto luce parete (specchio)
- 1 Presa 2P+T 10A (specchio)
- 1 Pulsante a tirante (vasca, ove prevista)

LAVANDERIA OVE PRESENTE

- 1 Punto luce interrotto (centro stanza)
- 1 Punto luce parete
- 1 Presa 2P+T 10A (specchio)
- 1 presa tipo shuko 16A

LOCALE TECNICO OVE PRESENTE
- 1 Presa 2P+T 16A tipo shuko
- 1 Punto luce interrotto (centro stanza)
- 1 Punto luce parete
- 1 Presa 2P+T 10A

CAMERA MATRIMONIALE
- 1 Punto luce invertito
- Presa 2P+T 10/16°
- 1 Presa antenna TV
- 1 Presa telefonica (laterale letto)
- 1 Termostato ambiente

CAMERA SINGOLA
- 1 Punto luce deviato
- 4 Prese 2P+T 10/16°
- 1 Presa antenna TV
- 1 Presa telefonica (laterale letto)
- 1 Termostato ambiente

CUCINA O ANGOLO COTTURA
- 1 Punto luce interrotto
- 3 Prese 2P+T 10/16A (cappa, fuochi, luci pensili)
- 3 Prese 2P+T 16A tipo shuko (forno, lavastoviglie, frigo)
- 3 Prese 2P+T 10/16A (zona TV)
- 1 Presa antenna TV
- 1 Rivelatore di gas con elettrovalvola (se previsti fuochi a gas)
- 1 Termostato ambiente

DISIMPEGNO
- 1 Punto luce invertito
- 1 Emergenza
- 1 Presa 2P+T 10/16°

SOGGIORNO
- 2 Punti luce invertiti
- 8 Prese 2P+T 10/16°
- 1 Presa antenna TV
- 1 Presa telefonica
- 1 Emergenza
- 1 Termostato ambiente
- 1 Videocitofono
- 1 Pulsante con targa portanome (pianerottolo)

LOGGIA, TERRAZZO O BALCONE
- 1 Punto luce interrotto
- 1 Presa 2P+T 10/16A IP55

GARAGE
- 1 Punto luce (centro stanza)
- 1 Plafoniera stagna 1x58W
- 1 Presa 2P+T 10/16A

LOCALE DEPOSITO / CANTINA
- 1 Punto luce (centro stanza)
- 1 Plafoniera stagna 1x58W
- 1 Presa 2P+T 10/16°
- Le cantine sono dotate di sistemi di aerazione meccanica.

GENERALE
- Automazione tapparelle con comando autonomo per ciascun infisso;
- Impianto di gestione picchi di carico;
- Impianto di gestione climatizzazione (contatti infissi + comando elettrovalvole di zona);
- Quadro Elettrico Appartamento;
- Quadro Valle contatori;
- Canalizzazioni;
- Linee Elettriche.

4.4.3 Utenze comuni

Le scale, gli ascensori e le relative parti comuni, i corridoi delle cantine, l'illuminazione esterna, le centrali tecnologiche comuni, l'illuminazione della corsia di accesso alle autorimesse saranno alimentati elettricamente da un apposito contatore condominiale le cui competenze saranno suddivise tra le unità immobiliari, come da valori in millesimi di proprietà.

L'impianto di illuminazione sarà realizzato con corpi illuminanti a scelta della Direzione Lavori, comandato da pulsanti luminosi e dotato di temporizzatore per lo spegnimento automatico.

4.5 Impianto cucine

Cucine ed angolo cottura saranno dotati di idonei collegamenti elettrici per l’installazione di piani ad induzione, quest’ultimi a carico e fornitura diretta dell’acquirente.

Ogni ambiente cucina sarà dotato di idoneo estrattore riportante in copertura.

4.6 Impianto TV e telecomunicazione

Le unità immobiliari fanno capo ad un’unica antenna centralizzata e parabola satellitare idonea per la diffusione di segnali televisivi terrestri digitali (disponibili in zona) e i satellitari in chiaro.

4.7 Impianto telefonico

La rete telefonica di ogni appartamento farà capo alla cassetta di derivazione di piano, posta nel vano scala. La colonna montante di ogni scala farà capo al box telefonico — Fibra posto in spazi condominiali. Ogni appartamento avrà la predisposizione per l’allaccio al gestore della telefonia con predisposizione all’allaccio fibra ottica.

4.8 Impianto videocitofono e apriporta

L'impianto sarà così costituito:

- una unità di ripresa esterna collocata al cancello pedonale dell’ingresso principale, costituita dalla telecamera con ottica di ripresa, dagli organi di illuminazione e da una piastra in alluminio anodizzato con protezione trasparente infrangibile e pulsantiera dei campanelli di chiamata;
- pulsantiere di ripetizione dei campanelli di chiamata complete di citofono collocate all'ingresso del vano scala;
- un posto interno costituito da un televisore da 6", marca URMET o similari del tipo incassato fissato alla parete ad accensione rapida, citofono incorporato, pulsanti per apertura del cancello pedonale principale e dell'ingresso del vano scala.

4.9 Impianto ascensore

Saranno montati impianti di ascensore ad azionamento elettrico con motore in vano corsa con cabine di dimensioni idonee a ricevere una normale carrozzella per portatori di handicap.

Saranno montati impianti di primaria marca di tipo automatico. Rivestimenti e finitura delle cabine saranno a scelta della Direzione Lavori.

Gli impianti saranno muniti di accessori d’uso e impianti elettrici a norma, e di tutti quegli apparecchi necessari per un perfetto funzionamento e per garantire la massima sicurezza.

L’impianto avrà le seguenti caratteristiche:

- portata secondo normative legge 13;
- fermate n. 5;
- manovra automatica di ritorno al piano ed apertura porte;
- porta cabina con funzionamento automatico e dotata di cellula fotoelettrica.

RIFERIMENTI

I nostri riferimenti

Amato Andreas Costruzioni Edili è un’impresa edile radicata a Pesaro, specializzata in nuove costruzioni, ristrutturazioni e soluzioni ad alta efficienza energetica. Per chiarimenti sul capitolato, per visitare il cantiere o per fissare un appuntamento puoi rivolgerti direttamente a noi.

Cassius Sciamanna
REFERENTE COMMERCIALE
Tel. 351 177 6232
info@amatoandreascostruzioni.it

Andreas Amato
IMPRESA COSTRUTTRICE
Amato Andreas Costruzioni Edili S.r.l.s.
Via Flaminia 119, 61122 Pesaro (PU)
P.IVA 02726430412
amatoandreascostruzioni.it