

CAPITOLATO SPECIALE DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA RELATIVE AL PROGETTO DI FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN COMUNE DI SENIGALLIA, VIA BORGO PASSERA (AN).

Ditta: G&D COSTRUZIONI s.r.l. con sede in Mondolfo via Paganini 1/a P.Iva 02084620414

UFFICIO TECNICO AMMINISTRATIVO – Mondolfo via Paganini n. 1/A - tel. 0721959188

UFFICIO VENDITE – Marotta via S.N.A.S. n. 442 - tel. 0721961373

STRUTTURE: la costruzione sarà realizzata con strutture portanti in cemento armato gettato in opera in base alle leggi antisismiche, i calcoli statici, varianti e/o modifiche che ci saranno in base a quanto disposto dalla Direzione Lavori.

MURATURE: la tamponatura esterna sarà eseguita parte da intercapedine con fodera esterna, in blocchi forati dello spessore di cm. 12/13 e parte in mattoni pieni faccia vista del tipo a mano della ditta PICA (il tutto internamente rinzaffato a cemento); la fodera interna con forati dello spessore di cm. 8 ed interposta camera d'aria per alloggiamento di isolante (styrodur cm. 4,00)

SOLAI: i solai saranno realizzati con travetti in C.A. precompresso o predalle con getto di completamento in opera, oltre a quello del piano copertura che sarà in legno ventilato il tutto con sovraccarico in relazione alle vigenti leggi antisismiche ed alla decisione della Direzione Lavori.

COPERTURA: la copertura sarà realizzata con tetto a più falde completo di manto in tegole tipo della ditta PICA. I tubi pluviali, scossaline, canali di gronda saranno in rame dello spessore di 6/10. Eventuali canali di gronda ricavate nel getto saranno impermeabilizzate con guaina idonea.

INTONACI ESTERNI: saranno eseguiti con intonaco semipreparato, di primaria ditta previa spruzzatura a cemento, tirati su strade e frettazzi, completo di retina idonea su parti in cemento armato e su corpi staccati con finitura ad intonachino silossanico di colore a scelta della D.L. o con intonaco fibro rinforzato.

INTONACI INTERNI: Saranno realizzati con intonaco semipreparato di primaria ditta predisponendo l'aggrappante e retina sulle parti in cemento armato e corpi staccati.

COIBENTAZIONE: le pareti esterne saranno coibentate con isolante termico di polistirene estruso espanso Styrodur 2500 CNL Sp. Mm 50; i divisori tra un appartamento e l'altro saranno realizzati da doppio muro in laterizio da cm 8 con pannello termoacustico autoportante per pareti SUPERWALL 10, formato da fibra di poliestere al 100% Sp = mm 40 in Classe 1 con densità 2000 g/mq, con accoppiati contrapposti due manti elastomerici SBS da 4 Kq/mq. Dim. Mt. 1x1,42 – Rw = 33 dB.

I ponti acustici dei tramezzi divisori tra le unità immobiliari, saranno eliminati con materassino ecologico fonoisolante ISOLBAND costituito da mescole di gomme naturali e sintetiche legate da poliuretani in massa, Sp = mm 4, in rotoli H = 30 cm. L'incollaggio alla muratura perimetrale del materassino e la rasatura esterna dello stesso, saranno realizzate mediante collante specifico plastico in pasta WALER SM 770 miscelato con il cemento.

I solai saranno isolati con isolante anticalpestio ECO SILENT 28 composto da uno strato di guaina isolpiù 100 Sp = mm 5 e da uno strato di isolnoise 750 Sp = mm 3, posato incrociato rispetto al primo.

Sotto la pavimentazione inoltre sarà messa in opera isolante alleggerito per uno spessore di circa cm.10 - 15, con una guaina tagliamuro dello spessore di mm. 4 sotto tutte le murature perimetrali ed interne, in tutti i piani tranne il piano interrato.

Tutta la coibentazione sarà a norma delle leggi 46/90, avrà le caratteristiche per la certificazione.

IMPERMEABILIZZAZIONE: Le scale così come i balconi in oggetto, saranno impermeabilizzate mediante Guaina idonea, i balconi sovrastanti agli appartamenti saranno coibentati con styrodur da cm. 4, sovrastante soletta per pendenza e doppia guaina risvoltata per almeno cm. 10 sulle pareti e/o parapetti; Gli scoperti sovrastanti i locali garage, dovranno essere impermeabilizzati con doppia guaina da mm. 4. La copertura sarà isolata con styrodur da cm. 5 e impermeabilizzata da una guaina ardesionata da cm. 4, in base alle indicazioni della direzione lavori. (oppure con altri materiali con caratteristiche uguali o migliori).

INFISSI: **Le porte interne** lisce con apertura ad anta, saranno 75/80 - 210 tamburate in rovere o in noce nazionale o laccate di qualsiasi colore.

I portoncini d'ingresso agli appartamenti saranno in PVC bugnati o serigrafati esternamente di tipo blindati, rivestiti internamente come le porte interne. Complete di Controtelaio in acciaio predisposto per il fissaggio al muro con 12 zanche di ancoraggio.

La coibentazione termoacustica in poliuretano espanso ad alta densità;

I sistemi di chiusura a deviatori verticali ed orizzontali con aste di chiusura verticale comandati dalla serratura da 5 rostri fissi posti sull'anta del lato cerniere

La serratura di sicurezza un'unica completa di spioncino grandangolare, doppia guarnizione di battuta per ottimare l'isolamento termoacustico e limitatore di

apertura, completo di pomoli e mostrine in alluminio bronzato, ottone e argento dotati di n° 5 chiavi con sistema europeo.

Gli scuroni, finestre e portefinestre saranno in P.V.C. (a scelta della D.L.) dove verranno installati vetri termici ed insonorizzati ed antisfondamento (dentro e fuori) con caratteristiche acustiche classe 3 per la certificazione a norma delle leggi 46/90

PAVIMENTI: I pavimenti all'interno degli appartamenti saranno di formato adeguato, scelti dal cliente e forniti dalla ditta Comes di Senigallia, al prezzo di listino esclusa la posa in opera di €/25,00 al mq., mentre per le pavimentazioni esterne quali marciapiedi, scoperti esclusivi e/o condominiali è prevista da parte della ditta costruttrice la fornitura e posa in opera una pavimentazione per esterno del prezzo di listino esclusa la posa in opera di €/25,00 al mq., è compresa la pavimentazione in legno nel reparto notte.

BATTISCOPIA: i battiscopa saranno in armonia con la pavimentazione sia per gli appartamenti che per le cantine, scelti dal cliente e forniti dalla ditta Comes di Senigallia.

RIVESTIMENTI: in tutte le unità immobiliari rivestimenti sono in ceramica smaltata, per la cucina e per i bagni al prezzo di listino di €. 25,00 ad un'altezza di ml. 2 per i bagni e w.c. e di ml. 1.60 per le cucine, secondo lo sviluppo e le indicazioni del D.L. e comunque scelti dal cliente e forniti dalla ditta Comes di Senigallia.

SANITARI: negli appartamenti è previsto un bagno principale con vaso, bidet, lavabo e vasca, ed uno secondario con vaso, lavabo, doccia ed attacco lavatrice, gli apparecchi igienico sanitari saranno scelti dal cliente e forniti dalla ditta Comes di Senigallia.

RUBINETTERIE: nei sanitari dei bagni principali, sono previste rubinetterie scelte dal cliente e fornite presso la ditta Nuova Comes di Senigallia.

TINTEGGIATURA: Sarà eseguita in tutte le pareti interne degli appartamenti a tempera traspirante a due o tre mani secondo le necessità, previa preparazione del fondo con stuccatura e carteggiatura, colore bianco, per l'esterno è previsto l'intonachino silossanico di colore da concordare dalla D.L. con l'Amministrazione Comunale.

IMPIANTO IDRICO: Dovrà essere previsto un impianto di tipo aquaterrm della sezione adeguata per la distribuzione dell'acqua calda e fredda (per l'acqua calda sarà fornita una protezione con guaina coibente), viene previsto lo scarico della lavatrice nel bagno o nel w.c., viene inoltre previsto lo scarico della lavastoviglie nella cucina ed un punto acqua in ogni locale garage.

SCARICHI: Saranno in Nipren con guarnizione e guaina antirumore tranne i pluviali che saranno in rame 6/10.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: Dovrà essere di tipo autonomo per ogni appartamento, con tubi d'alimentazione rame coibente, radiatori in alluminio e caldaia murale come previsto dal progetto per l'impianto termico e sarà completa per la produzione di acqua calda.

IMPIANTO ELETTRICO: DOTAZIONE IMPIANTO ELETTRICO APPARTAMENTO TIPO

- **VANO CONTATORE:** Considerando i locali presenti nell'appartamento acquistato è previsto:
 - N°1 Centralino da esterno GP IP55 con interruttori di protezione linee app. e garage;
- **INGRESSO:**
 - N°1 Suoneria ingresso;
 - N°1 Impianto citofonico;
 - N°1 Punto arrivo telefonico;
 - N°1 Punto luce deviato;
 - N°1 Centralino di appartamento con relativi interruttori di protezione e sezionamento;
- **SOGGIORNO:**
 - N°1 Punto luce deviato;
 - N°4 Punto presa Bipasso 10/16A;
 - N°1 Punto presa TV;
- **CUCINA:**
 - N°2 Punto luce interrotti;
 - N°4 Punto presa Bipasso 10/16A;
 - N°2 Punto presa Bipasso 10/16A+sezionamento e protezione con interruttori MT16A (Forno e Lavast.);
- **DISIMPEGNO:**
 - N°1 Punto luce deviato;
 - N°1 Punto presa Bipasso 10/16A;
- **CAMERA MATRIMONIALE:**
 - N°1 Punto luce invertito;
 - N°1 Punto presa telefonica;
 - N°1 Punto presa TV;
 - N°2 Punto presa 10A;
 - N°2 Punto presa Bipasso 10/16A;
- **CAMERA SINGOLA:**
 - N°1 Punto luce deviato;
 - N°1 Punto presa telefonica;
 - N°1 Punto presa TV;
 - N°1 Punto presa 10A;
 - N°2 Punto presa Bipasso 10/16A;
- **STUDIO:**
 - N°1 Punto luce interrotto;
 - N°1 Punto presa TV;
 - N°1 Punto presa telefonica;
 - N°1 Punto presa 10A;
 - N°2 Punto presa Bipasso 10/16A;

- **BAGNO:**

N°2 Punto luce interrotto;
N°1 Punto presa Bipasso 10/16A;
N°1 Punto presa Bipasso 10/16A+sezionamento e protezione con interruttori MT16A (Lavatrice);
N°1 Punto pulsante a tirante bagno;

- **BALCONI/TERRAZZI:**

N°1+1 Punto luce interrotto (Incluso corpo illuminante da esterno);

- **BOX AUTO:**

N°1 Centralino da esterno con relativi interruttori di protezione e sezionamento ;
N°1 Punto luce interrotto in esecuzione GP IP55 (Inclusa plafoniera 2x36W GP IP55);
N°1 Punto presa Bipasso 10/16A in esecuzione GP IP55;

- **BOX AUTO**

N°1 Centralino da esterno con relativi interruttori di protezione e sezionamento ;
N°1 Punto luce deviato in esecuzione GP IP55 (Inclusa plafoniera 2x36W GP IP55);
N°1 Punto presa Bipasso 10/16A in esecuzione GP IP55;

- **CANTINA:**

N°1 Punto luce deviato;
N°1 Punto luce interrotto;
N°3 Punto presa Bipasso 10/16A;
N°1 Punto presa TV;

- **IMPIANTI VARI APPARTAMENTO:**

N°1 Punto Termostato ambiente;
N°1 Punto alimentazione caldaia + interruttore di sezionamento locale 16A;
N°2 Punto di collegamento equipotenziale bagno/doccia;
N°1 Punto alimentazione cappa aspiratore cucina
N°1 Punto alimentazione valvola di zona (solo per app. con taverna riscaldata);

N.B.

L'impianto elettrico degli appartamenti sarà realizzato a regola d'arte nel rispetto della Norma CEI 64-8 e CEI 64-8/7.

I centralini di appartamento devono essere realizzati in conformità alla CEI 23-51.

Gli impianti interni ai box-auto devono essere realizzati in conformità alle norme CEI 64-8 e CEI 31-30, CEI 31-35 .

FOGNATURE:

condotte separate per le acque nere e bianche con tubi di cemento o PVC di sezioni adeguate, l'impianto nel rispetto della normativa vigente e secondo il progetto approvato dalle Autorità competenti, il tutto sarà allacciato alla fogna comunale.

Per quanto riguarda le acque nere e chiare del piano interrato, sarà realizzato un sistema di sollevamento idoneo per lo scarico alle fognature.

LOCALI GARAGE:

realizzati nel piano interrato con struttura in cemento armato, hanno accesso comune dallo scivolo, le pareti saranno intonacate e tinteggiati dove indicato dalla ditta con portoni bascolanti in lamiera zincata.

RECINZIONE: sarà composta da bauletto in C. A., intonacati e tinteggiati, finitura ad intonachino con sovrastante copertina in marmo trani e gocciolatoio su ambo i lati, per l'ingresso agli appartamenti verranno realizzati cancelli pedonali i quali saranno dotati di apertura elettrica collegata al citofono, il tutto secondo il progetto esecutivo che il Comune approverà.

SCALE: le scale esterne saranno in c.a. rivestite in marmo trani , i parapetti saranno intonacati e rivestiti in marmo bianco maia o trani di prima scelta con gocciolatoio su ambo i lati e ringhiera dove prevista in stile, i gradini saranno rivestiti con marmo trani lavorato secondo le indicazioni della D. L.. Le scale interne di collegamento con le cantine, avranno un prezzo netto di €. 1.140,00 scelte dal cliente e fornite dalla ditta MONDOLFOSCALE.

SISTEMAZIONE ESTERNA muretti in cemento armato intonacato e tinteggiato con l'applicazione di idrosilex alla base dei muretti per almeno cm. 15 al di sopra del piano di campagna e/o cancellate in ferro zincato. Per i camminamenti esterni, così come i marciapiedi e balconi sarà fornito e messo in opera una pavimentazione del prezzo di listino pari ad €. 25,00 al mq scelto dalla ditta costruttrice.

Inoltre è previsto un punto idrico in ogni proprietà avente scoperto esclusivo.

Le strade di comunicazione interne al lotto saranno idoneamente preparate. I comignoli per gli sfiati o eventuali camini dovranno essere di numero adeguato alle esigenze, con struttura a scelta della D.L., il tutto come l'esecutivo che sarà fornito dalla direzione lavori.

Eventuali sistemazioni dei giardini privati (siepi, piantagioni, verde, cespugli) saranno a carico degli acquirenti.

I posti auto esterni, saranno delimitati da vernice idonea e resi esclusivi da elemento in ferro (asta ad U rovesciata).

ALTRO Le soglie delle finestre, saranno in marmo trani.

Dove vengono a verificarsi gli scarichi nei locali interrati e non, tali dovranno essere rivestiti tramite cartongesso idoneo.

La Ditta venditrice, si riserva il diritto di:

1. Modificare i materiali costruttivi e di finitura, in base alle esigenze, con materiali aventi caratteristiche simili o migliori.
2. Modificare le parti comuni e le altre unità immobiliari senza accettazione delle unità promesse in vendita.

3. Posizionare scarichi e fognature anche di altre unità immobiliari nelle murature e negli scoperti in base alle esigenze ed al progetto che il Comune approverà.

Mondolfo, li

- Letto, approvato e sottoscritto

G & D Costruzioni s.r.l.

l'acquirente