

Allegato alla scrittura privata

**COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO
QUARTIERE SAN FILIPPO**

EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE



*Gruppo Immobiliare Luzi COSTRUZIONI SRL
Via A. Costa, 2
Porto San Giorgio (AP)*

DESCRIZIONE LAVORI

CAPITOLATO DESCRIZIONE LAVORI

N.1) Fondazioni.

Fondazioni superficiali su travi rovesce o plinti eseguite nelle dimensioni e nella profondità stabilite dal calculatore delle opere in C.A.

N.2) Struttura in c.c.a.

Realizzazione della struttura portante con telai spaziali in conglomerato cementizio armato e di ogni altro elemento strutturale (muri controterra, vano ascensore, soletta scale, ecc., ecc.) nell'assoluto rispetto delle indicazioni contenute negli elaborati grafici strutturali allegati e regolarmente depositati presso la Provincia di Fermo, per quanto riguarda la classe del calcestruzzo e dell'acciaio.

N.5) Solaio in latero-cemento.

Tutti i solai sono stati gettati in opera in struttura mista calcestruzzo armato e laterizio, utilizzando come indicato negli elaborati grafici allegati, gli stessi spessori dei solai per gli sporti dei balconi e dei cornicioni.

I balconi sono stati gettati a vista con tavola prismata così come i cornicioni.

N.6) Copertura.

Sovrastante la cartella dell'ultimo solaio in latero-cemento, dovrà essere realizzata una coibentazione ed impermeabilizzazione;

N.8) Pilastrini.

Tutti i pilastrini in c.a. verranno realizzati secondo le indicazioni degli elaborati grafici strutturali. Su tutte le facce esterne degli stessi, ivi compresa la faccia esterna della trave di giro e del solaio, verrà posto un pannello di sughero o teflon dello spessore di cm 2.

N.9) Tamponatura esterna.

La tamponatura esterna verrà realizzata in parte a "faccia a vista" ed in parte intonacata.

Per la **"faccia a vista"**: mattoncino a "faccia a vista" a fori verticali dello spessore di cm. 12, con giunti verticali ed orizzontali continui in malta tipo M3, intonacato M3 spessore cm. 1,0 dal lato interno + intercapedine riempita con un pannello fibra di vetro o roccia 2 cm e termoriflettente ACTIS triso Super 10 o similare con opportuno distanziamento, mattone forato fori cm. 12x25x25 F/A 60% con giunti verticali ed orizzontali continui in malta del tipo M3 intonacato M3 spessore cm. 1,5. Per quanto riguarda il materiale isolante potrà essere variato ma sempre con le stesse performance termiche.

Per la **parete intonacata**: mattone forato cm. 12x25x12 F/A 60% con giunti verticali ed orizzontali continui in malta tipo M3, intonacato M3 spessore cm. 1,5 dal lato esterno e da quello interno + intercapedine riempita con un pannello fibra di vetro o roccia 2 cm e termoriflettente ACTIS triso Super 10 o similare con opportuno distanziamento, mattone forato cm. 12x25x25 F/A 60% con giunti verticali ed orizzontali continui in malta del tipo M3 intonacato M3 spessore cm. 1,5.

Per i materiali sopra citati si garantisce la certificazione. Tale necessità nel rispetto delle normative imposte dal D.P.C.M. del 5/12/1997 sulla verifica acustica. Deve essere garantito un isolamento dal rumore aereo esterno minimo di 40 db.

N. 10) Parete divisorie tra due unità immobiliari contigue:

Dovrà essere costituita da una doppia parete costituita: mattone doppio UNI cm. 12x25x12 F/A 21% con giunti verticali ed orizzontali continui in malta tipo M3, intonacato M3 spessore cm. 1,5 dal lato esterno e da quello interno + intercapedine di cm. 6 riempita con adeguato pannello isolamento acustico + mattone doppio UNI cm. 12x25x12 F/A 21% con giunti verticali ed orizzontali continui in malta del tipo M3 intonacato M3 spessore cm. 1,5 dal lato esterno. O pacchetto similare.

Per i materiali sopra citati si garantisce la specifica certificazione. Tale necessità nel rispetto delle normative imposte dal D.P.C.M. del 5/12/1997 sulla verifica acustica. Deve essere garantito un isolamento dal rumore tra ambienti contigui di due unità diverse minimo di 50 db.

N.11) Intonaco.

L'intonaco sia esterno che interno dovrà essere realizzato tipo civile tipo Fassa Bortolo a base di calce e cemento (tipo M3) dello spessore di almeno cm. 1,5. Il prodotto dovrà essere scelto dalla Direzione dei Lavori.

N.12) Pittura esterna.

La pittura esterna sarà realizzata con materiali ai silicati delle ditte SIKKENS o CAPAROL.

N.13) Pittura interna.

Le pitture interne di tutti i locali dovranno essere realizzate con materiali idrorepellenti, il vano scala invece dovrà essere realizzato con pittura acrilica.

Prima della fase di tinteggiatura di ogni singolo appartamento, la committenza potrà richiedere anche l'applicazione di pittura a colore della stessa caratteristica senza alcun supplemento e sovrapprezzo.

La preparazione del fondo dovrà essere fatta carteggiando in maniera adeguata le pareti.

N.14) Colonne di scarico e linee di adduzione idrica.

Gli scarichi e le brache dei bagni e cucine saranno realizzati in GEBERIT, ivi comprese le cassette di scarico di tutti i bagni e w.c. Le colonne di scarico dei servizi sanitari (WC) nei casi in cui ad esempio sia prevista l'adiacenza dei bagni di due differenti unità immobiliari, devono essere obbligatoriamente separate ed indipendenti. Si prescrive di evitare ove possibile l'inserimento delle colonne di scarico e delle tubazioni di adduzione dell'acqua potabile nei muri di divisione delle unità immobiliari e in prossimità delle camere da letto.

Tutte le colonne montanti per bagni e cucine dovranno avere gli esalatori. Gli innesti alla colonna montante dovranno essere realizzati ad una distanza di un metro dal livello sottostante al pavimento dell'appartamento.

Ove possibile nelle tubazioni di adduzione dell'acqua potabile inserire gli appositi smorzatori del colpo di ariete.

N.15) Sanitari.

Nei bagni w.c., bidet e lavabo serie Esedra (Ideal Standard) o similare. La rubinetteria sarà del tipo Hansgrohe, con un attacco della lavatrice sul bagno principale.

Tutti i tipi e le marche potranno essere sostituiti, previa approvazione della D.L. da prodotti di uguale qualità e costo.

N.16) Impianto elettrico.

L'impianto elettrico per ogni appartamento prevede almeno tre punti luce per ogni stanza, e dati (radio/tv) della ditta TICINO o EQUIVALENTI, differenziale. Verrà installato un videocitofono della serie 6600 ditta Elvox o similare, un monitor per ogni appartamento. A parte verrà consegnato e allegato al presente capitolato schema capitolato impianto elettrico che dovrà essere conforme alle norme della Legge 37/08.

N.21) Massetti per sottofondo pavimenti.

Tutti i massetti di sottopavimentazione saranno realizzati in cemento tipo 325 misto a sabbia, dello spessore minimo di cm 7, con rete elettrosaldata. **Nel rispetto del D.P.C.M. 5/12/1997 prima della posa in opera del massetto di sottopavimentazione dovrà essere posato un tappetino in polietilene reticolato dello spessore di mm. 18 (tipologia 015). Nella posa in opera del tappetino bisognerà porre particolare attenzione affinché esso risulti ampiamente sui bordi e che abbia una adeguata sovrapposizione sui lati di collegamento.**

Sotto al tappetino dovrà essere realizzato una rasatura in cemento alleggerito a protezione di tutte le tubazioni passanti sotto il massetto che a loro volta dovranno essere isolate con materiale resiliente di coibentazione, immediatamente sopra la cartella del solaio.

Su richiesta della committenza verranno concordate modalità e prezzi riguardante l'eventuale applicazione di massetti per parquet del tipo top cem, ogniqualevolta si presenti la necessità.

N.22) Impermeabilizzazione balconi.

L'impermeabilizzazione dei balconi e dei terrazzi verrà realizzata con guaina di poliestere di mm 4 con filo continuo con resistenza alla flessibilità -20°, tale guaina potrà essere sostituita con applicazione di mapelastic della ditta Mapei secondo indicazioni della scheda tecnica, la stessa dovrà essere risolta sulla muratura esterna per un minimo di cm 15, così come sotto le spalle delle porte finestre delle soglie fino ad una profondità di cm 15. Su tutte le murature perimetrali poste al piano terra e ai piani superiori, alla base delle stesse dovrà essere posta una guaina bituminosa.

Prima di eseguire le murature di tamponamento dovrà essere adagiata, alla base delle stesse, una strisciata di guaina bituminosa risolta verso l'alto della parete di tamponamento per una altezza minima di cm 10 da sopra il solaio di calpestio, così come per la parte riguardante la tamponatura interna nelle intercapedini.

N.23) Rivestimenti.

I rivestimenti e pavimenti dei bagni verranno eseguiti in bicottura di prima scelta formato 20-20 o 20-25 per un costo netto all'Impresa di €.14,00 al mq.; i cui prezzi retti debbono intendersi già scontati dal listino prezzi. Altezza rivestimenti bagni altezza minima cm 220 H massima cm 240; altezza rivestimento cucine H cm 160.

N.24) Pavimenti

I pavimenti interni verranno realizzati in monocottura di prima scelta formato 40-40 o 30-30 per un prezzo compresa colla e stucco di € 14,00 al mq e un battiscopa inceramica dello stesso colore delle mattonelle da cm. 7 in altezza; i cui prezzi debbono intendersi già scontati dal listino prezzi. E' previsto un battiscopa dello stesso materiale per tutte le zone pavimentate

I pavimenti esterni e per le scale (compreso sottogrado dello stesso materiale), i balconi, le terrazze e il marciapiede perimetrale saranno realizzati con pavimentazione antiscivolo, antigelive tipo gres porcellanato o in pietra naturale (travertino) del costo netto di circa €. 12,00 al metro quadro. E' previsto un battiscopa dello stesso materiale per tutte le zone pavimentate.

N.25) Serramenti.

Le porte interne saranno realizzate ad anta tamburata con struttura cellulare a nidi d'ape, ossatura in legno massiccio di abete, rivestimento in lamina tino. Telaio realizzato in tre strati: multistrato, legno listellare di abete, mdf, rivestimento in lamina tino o con foglio di alluminio. Mostrine realizzate in due strati: multistrato e mdf con rivestimento in lamina tino o con foglio di alluminio. Colori a scelta del cliente: Bianco-noce-ciliegio-faggio-acero- arte povera-magnolia. Ferramenta cromo satinato o similari del prezzo cadauno pari a €. 200,00

Tutte le porte saranno fornite di guarnizioni e mostre ad incastro. **I portoni d'ingresso** saranno blindati con telaio di acciaio spessore 20/10, n. 2 cerniere regolabili con perno diametro mm. 13 con sfera. Il pannello esterno dello spessore di mm. 14 , pannello interno liscio laccato bianco. Maniglia esterna con pomo in alluminio bronzato; maniglia interna in alluminio color argento. Completo di chiave norme europee a cilindro a 3 mandate , completi di ghigliottina parafreddo, occhio magico.

Le finestre e porte finestre esterne saranno in pino lamellare Finger Joint finitura tinto noce o similare, sezione montanti e traversi ante 68x80, sezioni montanti e traversi telaio 68 x 65, cerniere Maico, maniglia dk in alluminio colore bronzo o argento, Sia le finestre che le porte finestre esternamente saranno protette con persiane in alluminio colore RAL a scelta della D.L. o tapparelle in plastica pesante.

N.26) Pietre e marmo.

Soglie e davanzali in pietra di "TRANI" di prima qualità o similari.

N. 27) Opere di fabbro.

La ringhiera dei balconi saranno realizzate con struttura in ferro zincato a caldo e verniciato a fuoco secondo disegni e colore della D.L.

Sui balconi verrà montata una soglia in pietra con relativo gocciolatoio.

N.28) Impianto di riscaldamento.

Per ogni appartamento verrà realizzato un impianto autonomo a pompa di calore per riscaldamento ambienti e produzione acqua calda sanitaria predisposto per climatizzazione estiva.

N.32) Tutte le linee, anche quelle ascensionali, riguardanti la parte idrica dovranno essere coibentate adeguatamente secondo quanto stabilito dal **D.P.C.M. del 5/12/1997**.

N.33) Canali di gronda e discendenti.

Le gronde per la raccolta delle acque meteoriche saranno in rame dello spessore di 6/10 o in lamiera preverniciata, nella configurazione indicata in progetto, mentre i discendenti in rame 8/10 o in lamiera preverniciata dovranno essere collegati alle linee delle acque bianche.

Le acque dovranno essere raccolte in appositi pozzetti ed incanalate nella linea delle acque bianche.

N.34) Rete fognaria.

La rete fognaria per la raccolta delle acque bianche e nere sarà quella indicata in progetto, con pozzetti di ispezione sifonati, con linea in pvc pesante del diametro che può variare dal diametro 150 al diametro 250, da collegare al collettore principale pubblico, ubicato secondo gli elaborati di progetto.

N.37) Illuminazione vano scala.

L'illuminazione del vano scala verrà realizzata con luce ad incandescenza con temporizzatore, previa applicazione di adeguati relè, il tutto a norma di legge; compreso un pulsante a luce luminosa posizionato nelle vicinanze di ogni accesso. N. 1 punto luce a parete per illuminazione di pianerottoli e corridoi con plafoniere con grado di protezione IP 66 del tipo "prisma" o similare con lampada ad incandescenza. N. 4 lampade di emergenza di 18 W posizionate dove la D.L. riterrà opportuno.

N.38) Tutti i w.c. senza aerazione diretta dovranno essere dotati di un aspiratore a tiraggio forzato con emissione a tetto. Modello centrifugo da condotto "Volter super S", e rispettivo punto luce.

N.41) Impianto e antenna parabolica.

La palazzina dovrà essere fornita della linea di ricezione parabolica.

Parabola TELESYSTEM 1000/003 con collegamento ai singoli appartamenti mediante linee apposite. Dovrà essere realizzato un impianto centralizzato via satellite, 13° EST analogico e digitale, con parabola diametro 100 per la ricezione (TELEPIU', DIPIU', RAISAT, STREAM, MEDIASET, INTERNET, ecc.); in oltre l'impresa dovrà provvedere alla F.P.O. di antenna centralizzata e conseguenti alimentazioni ad ogni appartamento, ad uso terrestre, per ricezione canali nazionali (I – II e V banda)

N.42) Scarichi acque bianche e nere.

Al piano interrato in ogni locale dovrà essere previsto uno scarico collegato alla rete fognaria di servizio all'uso di una vaschetta di servizio. Tutte le linee relative agli scarichi dovranno essere insonorizzate e coibentate in base alle indicazioni di legge.

N.44) Linea alimentazione metano.

Le linee di condotta del gas metano per l'alimentazione delle caldaie dovranno essere realizzate in rame

N.46) Colonne di scarico.

L'alloggiamento delle colonne montanti riguardanti le linee di alimentazione e quelle eventuali di scarico saranno concordate con la D.L.

N. 47) Ascensore.

Fornitura e posa in opera di un ascensore della ditta Savelli ascensori o simile con il numero delle fermate e le aperture come indicato negli elaborati grafici allegati.

N. 48) Gli appartamenti saranno certificati in classe A

N.49) Modifiche interne.

Eventuali modifiche delle pareti divisorie interne, se segnalate prima della realizzazione, nulla è dovuto come compenso all'impresa esecutrice. Se l'esecuzione di tali modifiche si renderanno necessarie prima dell'ultimazione dei lavori di ogni singolo appartamento, all'impresa esecutrice spetterà un compenso da stabilire al momento con la committenza e verranno pagate in economia.