CAPITOLATO GENERALE

Palazzo Fabrizi

Intervento di Restauro e Risanamento Tecnico Conservativo immobile sito in Via Fratini angolo Via Cavour in Terni

> BEATRICE IMMOBILIARE S.r.l. L.go Elia Rossi Passavanti n. 18 05100 - TERNI

OGGETTO

Forma oggetto del presente capitolato la ristrutturazione di un fabbricato cielo terra, sito in Terni, in Via Fratini angolo Via Cavour denominato "Palazzo Fabrizi", composto da unità abitative e da unità commerciali; il progetto, salvo varianti a discrezione della BEATRICE IMMOBILIARE S.r.I., è parte integrante del presente "Capitolato Generale". Il complesso si sviluppa su quattro piani interamente fuori terra e un piano seminterrato oltre alla corte interna di proprietà esclusiva. La descrizione delle opere seguenti è puramente indicativa e si intendono come caratteristiche minime di esecuzione. Faranno fede i disegni e le scelte della D.L.

MODO DI ESECUZIONE

L'edificio sarà ristrutturato nel rispetto delle norme attualmente vigenti in materia di requisiti di sicurezza statica, ambientale, contenimento energetico, manutenzione, gestione, ecc. Nella esecuzione delle opere in cemento armato ci si atterrà a tutte le norme vigenti in materia che disciplinano l'esecuzione delle strutture in C.A. (L. n. 1086/71 e successive leggi e decreti) le cui prescrizioni sono da intendersi tutte qui riportate.

Tutte le opere in conglomerato cementizio armato facenti parte del complesso edilizio, saranno eseguite in base ai calcoli di stabilità predisposti da un tecnico qualificato.

INTONACI

Saranno realizzati in intonaco civile tirato a frattazzo fine come da disegno prospettico, atto ad accogliere tempera per esterni di finitura, le seguenti parti:

- muri perimetrali
- terrazzi: tutti i parapetti (ove previsti) internamente ed esternamente
- camini
- pareti verticali terrazzi
- locale condominiale
- locale tecnico

Saranno realizzati in intonaco tirato a fino pronto dato direttamente su laterizio o muratura di pietrame esistente i seguenti locali degli appartamenti e dei negozi ad eccezione dei bagni:

- pareti interne e soffitti
- atrio d'ingresso
- vano scala

IMPIANTO ASCENSORE

Impianto installato in vano proprio, ad azionamento oleodinamico indiretto con pistone nel vano, di tipo automatico secondo quanto previsto dalle norme CEI e dalla legislazione vigente, a servizio di tutti i piani sia fuori che entro terra.

LOCALE TECNICO CONDOMINIALE

La pavimentazione sarà eseguita con monocottura a pasta bianca 30x30 posato a correre ed incollato, del tipo prima scelta come individuato dalla D.L.

OPERE IN FERRO

Saranno realizzate in ferro le ringhiere dei balconi, disegno semplice verniciate con sottofondo ancorante al minio e successivamente tinte con coloritura a due passate di smalto oleosintetico.

Saranno, invece, recuperati gli attuali parapetti delle scale condominiali (porte finestre ai pianerottoli), così come le inferiate poste alle finestre del piano terra.

PARETE PERIMETRALE

Pareti esterne in muratura di pietrame ed intonacati al civile esternamente e successivamente tinteggiati secondo disposizioni della D.L.. Pareti in mattoni a vista recuperate previa sabbiatura delle stesse e stuccature delle fessurazioni. Trattamento di finitura con impregnante all'acqua.

SERRAMENTI ESTERNI

Gli infissi esterni di finestre e porte finestre degli alloggi saranno realizzati ad una o più ante in legno con telaio massello della sezione di mm. 70X60 e con montanti, traversi anta dello spessore di mm.96x68, in lamellare, complete di doppia guarnizione posta sull'anta e di gocciolatoio in legno, ricavato nel traverso inferiore; gli infissi saranno completi della relativa ferramenta costituita da cremonesi, maniglie in ottone lucido e di cerniere anuba; le finestre saranno complete di vetrocamera 4-9-4 contornato con nastro e silicone; ove previsto dal progetto gli infissi saranno corredati di persiana esterna.

Le finestre per tetti saranno VELUX con apertura a bilico operata elettricamente, struttura di legno trattato internamente con vernice acrilica a base d'acqua.

INFISSI INTERNI

I portoncini d'ingresso agli alloggi saranno blindati con punti di bloccaggio con larghezza di cm. 90, completi di telaio perimetrale d'irrigidimento e sostegno, con serratura del tipo a cilindro europea + n. 3 chiavi per portone, rinforzi per serratura, rivestimento interno ed esterno con pannelli di legno laccati del colore a scelta della D.L.; saranno, inoltre, completi d'occhiello.

Le porte interne agli alloggi e ai locali commerciali saranno realizzate in legno con le seguenti caratteristiche:

- Montanti spessore 44/ 48 mm x120 mm di larghezza per il recupero listello per fermabugna

- Traverse spessore 44/ 48 mm x120 mm di larghezza;
- Zoccolo spessore 44/48mm x 180 di larghezza
- Bugne n. 2 a porta dello spessore di 22 mm.
- Telaio dritto spessore 40 mm x 120 mm di larghezza con battuta da 32 mm.
- Mostrine del tipo telescopico con aletta da 25/30 mm, larghezza 70 mm, x 10 mm di spessore impellicciata su multistrato.
- Verniciatura da definire colore e tipo di vernice effettuata con prodotti certificati nel rispetto dell'ambiente.
- Ferramenta n. 3 anuba barocco o lisce colore da definire, serratura patent.

DAVANZALI FINESTRE

Per le aperture esistenti saranno recuperate le attuali soglie e portali a corredo, mentre per le nuove aperture si utilizzeranno lastre di pietra naturale con opportuna bisellatura e gocciolatoio, secondo indicazioni della D.L..

IMPIANTI ELETTRICI, TELEFONICI, CITOFONICI, TELEVISIVI

Gli impianti elettrici saranno eseguiti a perfetta regola d'arte e rispetteranno la norma e le prescrizioni più aggiornate del Comitato Elettrotecnico Italiano (C.E.I.) della prevenzione infortuni, del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, come riportato nei requisiti di sicurezza.

Tutti i materiali e gli apparecchi impiegati saranno rispondenti alle norme C.E.I. e tabelle d'unificazione UNI e saranno muniti del contrassegno dell'Istituto Italiano del Marchio di Qualità. I conduttori impiegati nell'esecuzione degli impianti saranno contraddistinti dalle colorazioni previste dalle vigenti tabelle UNEL e non potranno essere in ogni caso di tipo rigido.

L'impianto condominiale sarà collegato al contatore condominiale; sono compresi gli apparecchi illuminanti nelle parti comuni; antenna TV centralizzata con distribuzione via cavo atta a ricevere i canali terrestri; impianto TV satellitare; impianto videocitofonico con tastiera e telecamera posta nell'ingresso dell'edificio, apparecchio di conversazione nell'alloggio, impianto antintrusione del tipo a doppio sensore volumetrico e perimetrale; i porta frutti i frutti e le placche degli interruttori saranno della Bt ticino serie LIVING, finitura a scelta del cliente. Luci di emergenza nei soggiorni.

Per il dettaglio dei punti luce, punti presa delle singole unità immobiliari, si rimanda allo specifico Capitolato di fornitura, allegato al presente "Capitolato Generale".

N.B. sono a carico dell'acquirente i versamenti all'ASM per l'installazione del contatore dell'unità immobiliare

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/CONDIZIONAMENTO

L'impianto sarà autonomo del tipo a circolazione forzata. Il generatore sarà del tipo a condensazione funzionante a gas metano con bruciatore atmosferico per l'installazione a parete, corredato di tutti gli accessori per il funzionamento automatico e la sicurezza, con produzione d'acqua calda ad uso sanitario. Caldaia d'idonee Kcal/ora corredata di centralina climatica con almeno due livelli di temperatura e orologio programmatore con funzioni settimanali e giornaliere in grado di attivare o disattivare il generatore di calore in base alla temperatura richiesta nel locale pilota, elettrocircolatore, valvola di sicurezza e tutti gli accessori per il funzionamento e la sicurezza a norme UNI-CIG, con collettori e tubazioni di mandata e ritorno per ogni singolo corpo scaldante. Impianto di condizionamento a pompa di calore a ciclo inverso a compressione di gas, azionato da motore elettrico, senza unità esterna. Il tutto marca RIELLO.

IMPIANTI INTERNI DI DISTRIBUZIONE GAS METANO

L'impianto di distribuzione sarà realizzato con tubazioni a norma ISO 4437 8.3-DE 32 compreso di apparecchio di rilevazione gas tipo sicurgas

IMPIANTO IDRICO

L'impianto idrico sarà realizzato con distribuzione in multistrato, con apposita raccorderia e quanto altro necessario per la realizzazione dell'impianto secondo la regola d'arte.

Ogni alloggio sarà dotato di distribuzione a tutte le utenze previste in progetto, compresa l'alimentazione della lavastoviglie e della lavatrice.

PAVIMENTAZIONE E RIVESTIMENTI DEGLI ALLOGGI

PAVIMENTI IN LEGNO:

- Parquet prefinito in tavole BRUNO VELVET LARGE spessore cm. 1,4, larghezza cm. 12, lunghezza cm. 90/120, finitura effetto olio. Posa in opera flottante. Essenze: Doussiè, Rovere anticato, Battiscopa a becco di civetta in essenza h.cm.7,5.
- Parquet incollato e levigato in opera composto da listelli in legno massello tipo lamparquet spessore cm. 1, largh. cm.5,5, lungh. cm.30, posti in opera a spina di pesce con riquadratura degli ambienti con fascia e bindello. Essenze: Iroko, Rovere. Battiscopa a becco di civetta in essenza h.cm.7,5.

PAVIMENTI IN PIETRA:

• Pietra ANTIQUAREX S500 tipo VENEZIA o SMOOTH, spessore cm.1, formato 30x30 e 40x40; finitura patinata a lati leggermente smussati. Posa in opera con fuga o a giunto unito. Battiscopa bisellato in pietra h.cm.8.

Materiali: Bianco Carrara, Biancone, Botticino, Giallo Rosato, Rosa Perlino, Rosso Verona, Travertino Chiaro, Travertino Noce.

PAVIMENTI IN CERAMICA:

- Piastrelle opache lisce SILK ETRURIA formato 15x15 poste in opera a correre.
 - Colori : Ivory, Almond, Acquamarine, China Blue, Light Blue, Apple Green, White, Light Gray, Mink;
- Piastrelle per esterno antigelive aspetto cotto in gres porcellanato a tutta massa o in klinker; dimensioni cm 15x30 o 20x20. Battiscopa: sarà realizzato con le stesse piastrelle dei pavimenti. La scelta del materiale sarà concordata dal D.L. con la Soprintendenza.

RIVESTIMENTI IN CERAMICA:

 Piastrelle lucide lisce o diamantate LUX ETRURIA formato 15x15 o 7,5x15 per un'altezza di rivestimento di ml.1,20, completate da cornice di coronamento realizzata con listello piano Bullnose cm. 2x15; la doccia sarà piastrellate ad altezza cabina. Posa in opera a correre.

Colori : Ivory, Almond, Acquamarine, China Blue, Light Blue, Apple Green, White, Light Gray, Mink.

RIVESTIMENTI IN PIETRA:

 Pietra ANTIQUAREX S500 tipo VENEZIA o SMOOTH, spessore cm.1, formato 30x30, 30x60, 40x40, 40x60; finitura patinata a lati leggermente smussati. Altezza del rivestimento ml.1,20, completato da listello di coronamento tipo Matita h. cm.1,5; la doccia sarà rivestita ad altezza cabina. Posa in opera a correre con fuga o a giunto unito.

Materiali: Bianco Carrara, Biancone, Botticino, Giallo Rosato, Rosa Perlino, Rosso Verona, Travertino Chiaro, Travertino Noce.

PAVIMENTAZIONE E RIVESTIMENTI DEI NEGOZI

PAVIMENTI ZONA COMMERCIALE:

Parquet prefinito in tavole BRUNO VELVET LARGE spessore cm. 1,4, larghezza cm.
12, lunghezza cm. 90/120, finitura effetto olio. Posa in opera flottante. Essenze:
Doussiè, Rovere anticato. Battiscopa a becco di civetta in essenza h.cm.7,5.

PAVIMENTI BAGNI E LOCALI DI SERVIZIO

• pavimenti in ceramica monocottura 20x20 posati a correre ed incollati, del tipo prima scelta come individuato dalla D.L..

RIVESTIMENTI BAGNI:

• rivestimenti di tutti e quattro i lati per un' altezza di mt. 2,20 in ceramica monocottura 20x20, del tipo prima scelta come individuato dalla D.L.; posati a correre con toro di finitura .

ARREDI SANITARI E RUBINETTERIE

SANITARI DURAVIT SERIE 1930:

- Lavabo a colonna 70x50 bianco;
- Bidet monoforo a pavimento bianco;
- Vaso a cacciata a pavimento bianco;
- Sedile vaso bianco;
- Vasca rettangolare da incasso bianca.

SANITARI DURAVIT SERIE ARCHITEC:

- Lavabo monoforo 65 x51 bianco;
- · Bidet monoforo sospeso bianco;
- Vaso sospeso bianco;
- Sedile vaso bianco.

SANITARI DURAVIT SERIE STARCK 3:

- Lavabo monoforo 65 x51 bianco;
- Bidet monoforo sospeso bianco;
- Vaso sospeso bianco;
- · Sedile vaso bianco.

VASCHE DA BAGNO:

Vasca TEUCO WILMOTTE COLLECTION.

DOCCIA:

- Piatto doccia TEUCO PERSPECTIVE 90x75;
- Cabina TEUCO PERSPECTIVE.

RUBINETTERIA CLASSICA CRISTINA SERIE CANOVA ELITE:

- Gruppo lavabo con canna alta, cromo;
- Gruppo bidet monoforo, cromo;
- Gruppo vasca esterno con flessibile, cromo.

RUBINETTERIA CLASSICA CRISTINA SERIE IMPERO:

Gruppo lavabo tre fori, cromo;

- · Gruppo bidet tre fori, cromo;
- Gruppo vasca esterno con doccia, cromo;
- Gruppo doccia incasso con soffione Impero, cromo;
- Termostatico doccia incasso, cromo.

RUBINETTERIA MODERNA CRISTINA SERIE TRICOLORE VERDE:

- · Miscelatore monocomando lavabo, cromo;
- Miscelatore monocomando bidet, cromo;
- Monocomando universale incasso x vasca/doccia, cromo;
- Soffione minimalista d. 19, cromo;
- Braccio doccia cm.35, cromo.

RUBINETTERIA MODERNA CRISTINA SERIE EXCLUSIVE:

- Gruppo lavabo monoforo, cromo;
- Gruppo bidet monoforo, cromo;
- Monocomando universale incasso x vasca/doccia, cromo;
- Soffione minimalista d. 19, cromo;
- Braccio doccia cm.35, cromo.

ACCESSORI:

Scaldasalviette marca TUBES modello BATH 14 verticale biancvo altezza 150 largh. 40.

SCARICHI E CANNE

Rispetteranno tutti i requisiti nei termini delle vigenti leggi in materia 46/90.

ALLACCIAMENTI

Saranno effettuati tutti i necessari allacci alla:

- rete fognaria
- rete idrica
- rete TELECOM
- rete GAS
- rete elettrica (ENEL)

Le descrizioni di cui sopra sono da ritenersi puramente indicative, riservandosi la Società venditrice di apportare ogni modifica che ritenesse opportuno asuo insindacabile giudizio. In ogni caso le modifiche che dovessero essere apportate, saranno tali da non diminuire ilm valore dell'immobile.