

COMUNE DI FANO  
Provincia di Pesaro ed Urbino

## Le residenze di “Villa Anna”

### SPECIFICHE DI CAPITOLATO

La nostra garanzia di qualità.

Tutte le opere verranno eseguite a “regola d’arte” e saranno collaudate alla consegna dei lavori.

La ditta costruttrice si riserva di apportare lievi modifiche in accordo con la D.L. (Direzione Lavori), ciò al fine di raggiungere migliori risultati possibili sia sotto l’aspetto estetico che funzionale.

L’opera sarà realizzata secondo l’elaborato grafico di progetto, architettonico e strutturale e ad ogni normativa di legge cogente in materia (strutture, isolamento termico, isolamento acustico, contenimento energetico, barriere architettoniche, ecc. ), secondo i progetti esecutivi già predisposti.

Il livello complessivo delle finiture dell’immobile dovrà essere di tipo alto, in linea con la fascia di utenza residenziale cui è destinato.

### STRUTTURA

La struttura portante del fabbricato sarà in c.a. interamente in opera, realizzata in accordo con la normativa vigente, in particolare con il D.M. 14.01.2008, con le seguenti caratteristiche particolari:

Fondazione a reticolo di travi rovesce, secondo le indicazioni della relazione geologica; perimetrali dell’interrato in c.a. con idoneo drenaggio .

pilastri e travi all’interno dei locali a garage tali da soddisfare la caratteristica di R 90.

solai di calpestio dei piani in elevazione in latero-cemento interamente in opera o con utilizzo di travetti a fondello di laterizio tipo bausta; il solaio del piano terra dovrà avere copriferro e protezione passiva tale da garantire resistenza al fuoco R 90

Solaio di copertura curvilineo, con piastre metalliche a scomparsa, in elementi di legno lamellare e tavolato, in appoggio sulle strutture intelaiate in c.a; qualsiasi finitura, anche sbiancato.

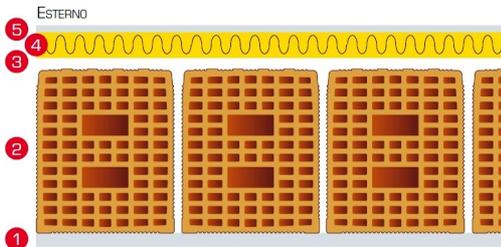
Inserimento nel getto delle solette a sbalzo dei balconi di pannello di isolamento termico ad alta densità, per una fascia di cm. 80 dalle murature.

Cornicione ligneo da esterni in elementi di pino autoclavato o frassino termocotto completo di mensole di sostegno a scomparsa come da particolare e prescrizioni D.L.;

## TAMPONAMENTI ED ALTRE FINITURE ESTERNE

- Pareti perimetrali dell'interrato in c.a. con guaina impermeabilizzante ed idonea protezione e drenaggio.

La tamponatura dovrà garantire il raggiungimento degli standard di isolamento acustico e termico richiesti dalle L. 10/91 e del DPR 447/95 e DGR.M. 896/2003 e da qualsiasi altra norma in materia cogente al momento dell'appalto, nonché il raggiungimento della classe energetica indicata; come consistenza minima dovrà consistere orientativamente in :



1. Intonaco interno.
2. Blocco laterizio termico
3. Rinzaffo
4. Termo cappotto (mm. 100 min)
5. Intonaco esterno con finitura in xilossanico spatolato.

- blocco termico da cm. 30 con termocappotto in opera da min mm. 100;

Pareti dei prospetti, ad eccezione delle parti rivestite, rifinite con intonachino xilossanico spatolato;

Riquadratura delle bucaure degli infissi, su parti intonacate, con cornici in resina o alluminio, rifinita a idropittura acrilica decorativa superlavabile.

solette dei balconi, logge e degli sbalzi in genere, protette termicamente da cappotto e rifinite con due mani di idropittura acrilica decorativa superlavabile.

Solette dei balconi e logge protette con guaina impermeabile o stesura di resina impermeabilizzante liquida.

Fioriere parapetto realizzate in cls prefabbricato, ancorate al parapetto fisso in c.a., impermeabilizzate internamente

con resina liquida e dotate di scarico, rifinite esternamente con intonachino xilossanico.

Parti cieche dei parapetti dei balconi rasate e rifinite esternamente con intonachino xilossanico spatolato, internamente con idropittura acrilica decorativa superlavabile;

Parti metalliche dei parapetti, recinzioni e cancelli in tubolari e profili di ferro zincato a caldo e verniciato a polvere.

Pareti del piano terra e spallone verticale lato sud, tutti rifiniti con piastrelle di gres porcellanato Sichenia Pave' wall 16,5x41 art. 0001650.

Copertina del portale in copertura in trani biancone o pietra Maljat del Montenegro con fronte esterno cm. 10;

Pacchetto di copertura su solaio in latero-cemento costituito da barriera al vapore, isolamento termico-acustico in fibra di vetro e pannelli termoriflettenti delle caratteristiche indicate dal calcolo termico, guaina impermeabile 4 mm.;

Manto di finitura copertura curva in lastre aggraffate di alluminio, ad esclusione delle zone interessate dai pannelli solari e fotovoltaici, che risulteranno incassati ed inseriti nel manto di finitura, con raccordi in lamiera di alluminio;



Scossaline di coronamento tetto e cornicione, pluviali in acciaio inox.

Soglie esterne in pietra Maljat del Montenegro di prima qualità o pietra equivalente lavorate su disegno fornito dalla D.L. da cm. 3 per le porte finestre e da cm. 3+5, per le soglie delle finestre.;

Atrio di ingresso, gradini completi e pianerottoli della scala condominiale in pietra naturale acidata e levigata in opera tipo Maljat del Montenegro con fresatura antisdrucchiolo, completi di battiscopa e corrimano.

Griglia di mascheramento esterno del vano scala in stecche di pino autoclavato o frassino termocotto, mordenzato.

Camini, sfiati ed areazioni, in elementi prefabbricati standard intonacati e tinteggiati, comignoli con lastre piane di alluminio su telaio in acciaio zincato.

## INFISSI e PORTE



Infissi esterni in legno laccato, con vetro camera con garanzia di abbattimento acustico di almeno 40 db e coef. Termico di almeno 1,1, in ogni caso atto a garantire gli standard termici di progettazione in classe “B”

Infissi del solo piano garage in alluminio o pvc con vetro camera, senza oscuramento e protetti da grata zincata e verniciata a polvere.

Infissi scorrevoli del tipo alzante parallelo con guida di scorrimento incassata a basso spessore.

Tapparelle in alluminio coibentato complete di motorizzazione e cassonetto coibentato e certificato. Dispositivi ad anta ribalta presenti in tutte le finestre e porte finestre sulla prima anta di apertura. Maniglie in ottone di primaria marca, tipo “ I DESIGN mod. Barletta e/o Rimini e/o Bellaggio” finitura satinata o lucida, sia per gli infissi che per porte interne e portoncino ingresso.



Portoncini esterni di ingresso degli appartamenti , del tipo blindato con serrature di sicurezza a tre punti, cilindro europeo, ed occhio magico, su disegni e colore scelti dalla D.L., con pannello interno coordinato con le porte del singolo appartamento tipo; coeff. acustico 40 dB e termico 1,8 W/mqK.



Porte interne Pietrelli serie Minerva, qualsiasi modello, colore e finitura a scelta committente (ad esclusione di verniciature lucide e vetro), complete di maniglia coordinata agli infissi esterni; ove indicato, porta a scrigno. Dette porte sono caratterizzate da un nuovo design, cerniere a bilico, chiusura magnetica e finiture di elevatissima qualità.

Porte del piano interrato tipo REI 120 di colore bianco.



## FINITURE INTERNE

La divisione tra gli appartamenti sarà realizzata in doppia muratura di laterizio da cm. 12+8 con isolamento termoacustico interposto; tramezzature in laterizio forato da cm. 8, intonacate al civile con malta premiscelata a finitura pari a rasatura;

isolamento interpiano termico ed acustico con massetto cellulare di ricoprimento impianti ed isolamento anticalpestio, massetto per pavimentazione in cls., isolamento termico risvoltato anche all'estradosso delle solette in aggetto per una fascia di almeno 60 cm.;

Tinteggiature con idropittura vinilica a due mani dati a pennello o rullo, qualsiasi tinta richieste dal cliente finale;

**Pavimentazione appartamenti:**

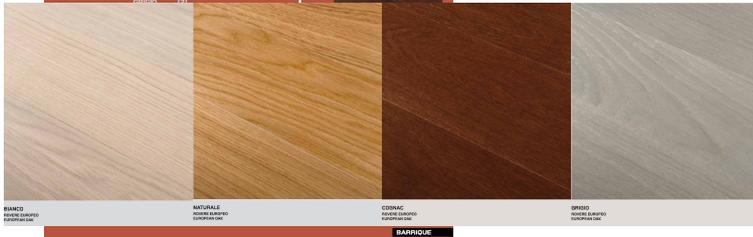
**zona giorno:** in ceramica (ditta: EIFELCERAMICHE serie "pietre d'origine" formato 60x90), posato a colla su idoneo sottofondo in qualsiasi disegno, anche in diagonale, con battiscopa coordinato, (prezzo di listino € 70,00/mq)



ROVERE EUROPEO / EUROPEAN OAK	
FORMATI (SCELTA)	LISTO 75 mm 10/73x70x490 M/F - 1/3
STRUTTURAZIONE (SCELTA)	LISTO 120 mm 10/73x120x500/1200 M/F - 1/6
STRUTTURAZIONE 2 STRATI	mm 300 ROVERE EUROPEO
STRUTTURAZIONE 2 LAMELLE	mm 700 BETULLA/ABETE MASSELLO
SUPERFICIE (SCELTA)	NON SPAZZOLATA
PROFILO (SCELTA)	NON BISELLATO
FINITURE (SCELTA)	NATURALE (N) COGNAC (C) COFFEE (S)



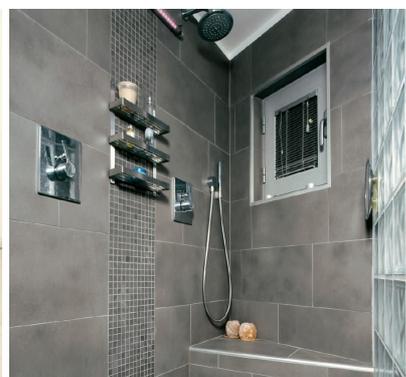
**zona notte:** in listoncini di parquets incollato di prima scelta commerciale prefinito, tipo *IPF Barrique 70x500*, (prezzo di listino € 88,00/mq.), o altra essenza economicamente equivalente, posizionato anche in diagonale o a spina di pesce con battiscopa coordinato;



- Pavimentazione garage e cantine al p. interrato in piastrelle di gres marca Valsecchia K-gress Ontario liscio 20x20 e relativo

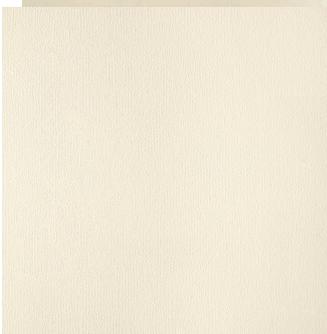


battiscopa.



**Pavimentazione e rivestimento bagni, servizi, cucine o angoli cottura,** in ceramica, per qualsiasi altezza, di qualsiasi forma e dimensione, anche 10x10, posato anche in diagonale e con fuga, (prezzo di listino € 70,00/mq.), compresa la posa di greche o decori da fornire a parte;

**Pavimentazione balconi e loggiati** in ceramica (ditta: EIFELCERAMICHE serie



“pietre d’origine” finitura bucciardata - antiscivolo R11 A+B+C formato 30x60) posato a colla su idoneo sottofondo, con battiscopa coordinato. Questo pavimento è della stessa marca e serie proposta per i pavimenti interni, pertanto scegliendo l’interno dello stesso colore dell’esterno si otterrà una continuità cromatica di ambienti tra la zona soggiorno ed i terrazzi e/o logge. Detto effetto sottolinea la nostra idea architettonica per la quale i loggiati coperti di grosse dimensioni, presenti nel fabbricato, devono assolutamente rappresentare un’estensione degli spazi abitativi, ovvero devono essere parte integrante della residenza e non essere rilegate a funzione di accessori di scarso utilizzo.

## IMPIANTI

Il fabbricato sarà allacciato ai pubblici servizi presenti sulla via della Conciliazione, con la realizzazione delle nicchie necessarie al posizionamento dei contatori, come sarà concordato con i servizi competenti ed in accordo con la D.L.

Gli impianti, di seguito, dovranno essere rispondenti a tutte le disposizioni di legge attualmente in vigore, e comunque assicurare il raggiungimento della **classe energetica B**.

Bassi consumi		KWh/m <sup>2</sup>
A		< 35
B		35-50
C		50-75
D		75-100
E		100-125
F		125-150
G		150-175
H		175-200
L		> 200
Alti consumi		

### a) Impianto di riscaldamento



Del tipo autonomo, idoneo a garantire le temperature di legge, con distribuzione radiante a pavimento, per ciascun alloggio con produzione di acqua calda per i servizi, con alimentazione a gas metano, integrata da solare termico per una quota non inferiore al 40% del fabbisogno.

Caldaia esterna con boiler solare separato, a condensazione, con armadio metallico verniciato (da installare in nicchia su logge) tubazioni in rame, collettori complanari, canne fumarie in acciaio od in gres a doppia parete, allacciamento impianto gas e canna fumaria ecc.

Scaldasalviette elettrico solo nei bagni, con termostato separato.

### b) Impianto di condizionamento:

Ogni appartamento sarà dotato della predisposizione dell’impianto di condizionamento d’aria, con un punto per Split per gli appartamenti di superficie inferiore a 50 mq. e due per quelli di superficie superiore; con tubazioni per collegamento elettrico ed idrico e scarico condensa.



### c) Impianto elettrico



A norma di legge con elementi “Gewiss” serie “Chorus ” o altre serie di valore equivalente (con placche di qualsiasi colore, anche satinato, escluso oro, vetro o materiali speciali ) comprendente per ciascun alloggio :

#### a) di superficie lorda superiore a 60 mq. lordi

- n. 1 videocitofono
- n. 70 punti luce o presa di qualsiasi tipo (per punto si intende il punto di utilizzo indipendentemente dal numero dei frutti o comandi)
- n. 4 prese TV sia digitale terrestre che satellitare
- n. 3 prese Telefonica- computer
- n. 2 lampade di emergenza estraibili

#### b) di superficie lorda inferiore a 60 mq. lordi

- n. 1 videocitofono
- n. 45 punti luce o presa di qualsiasi tipo (per punto si intende il punto di utilizzo indipendentemente dal numero dei frutti o comandi)
- n. 2 prese TV sia digitale terrestre che satellitare
- n. 2 prese Telefonica- computer
- n. 1 lampada di emergenza estraibile

#### c) per tutti :

- n. 1 campanello per ciascun bagno,
- n. 1 quadretto di appartamento,
- n. 1 termostato ambiente
- n. 1 presa stagna esterna per ciascuna loggia o balcone
- n. 1 presa stagna TV digitale terrestre e satellitare esterna per ciascuna loggia o balcone
- n. 2 punti luce ad incasso sul soffitto del balcone superiore per ogni portafinestra, compreso relativo corpo illuminante ad incasso.
- n. 1 punto luce a soffitto per ogni cantina con lampada al neon;
- n. 1 punto luce a soffitto per ogni Garage con lampada al neon;
- n. 1 presa elettrica monofase (blu) per ricarica auto elettrica in garage.
- n. 2 prese elettriche per ogni cantina e/o garage ;

L'impianto elettrico condominiale sarà adeguato agli spazi comuni, ingresso, scale, ballatoi, cancello automatico ed all'impianto di ascensore previsto;

Il fabbricato residenziale sarà dotato di antenna TV digitale terrestre e antenna parabolica centralizzata con relativa centralina di distribuzione.

### d) Impianto di ascensore

Conforme alle specifiche del D.M. 236/89 punto 8.1.12.b  
Finiture e dotazione interna della cabina di livello alto, con finiture in acciaio inox.



### e) Impianto idrico sanitario

L'impianto sarà realizzato in ottemperanza alle vigenti leggi e regolamenti, dotato di contatore singolo, tubazioni in polietilene per acqua calda e fredda per alimentazione dei bagni, servizi igienici e cucine .

Scarichi antirumore dai vari servizi e dai pluviali, con reti separate, fino ai pozzetti ed alle fosse biologiche e da questi alla rete comunale;

Tutti gli scarichi defluiranno nella fognatura comunale o naturalmente con l'ausilio di apposite pompe di sollevamento.

In ogni alloggio sono predisposti gli allacci per il lavello cucina, per la lavastoviglie, e per la lavatrice (la lavatrice e lavastoviglie saranno anche dotate di arrivo acqua calda direttamente dall'impianto solare termico).

Le colonne di scarico e di sfiato saranno per quanto possibile incassate in traccia nelle murature, se e dove ciò non fosse possibile saranno coibentate e tracantonate, anche passando all'interno delle unità sotto e sovrastanti.

Dotazione di n.1 presa idrica esterna in scatola incassata a terra o parete, per ciascuna delle unità al p. terra, e di n. 1 presa idrica per ciascun balcone , o tratto di balcone superiore a m. 6, delle unità ai piani superiori, con sottostante piletta di scarico.

Dotazione di presa idrica condominiale nel vano scala ( interrato).

Dotazione di predisposizione a parete per lavatoio e lavatrice con A/C ed A/F per ogni cantina, con relativo scarico.

#### f) **Bagni e servizi igienici**

I bagni saranno completi di vasca o piatto doccia (delle dimensioni indicate in progetto), bidet, lavabo,wc, come indicato in progetto.

#### **Porcellane a scelta del committente tra :**



o prodotti economicamente simili previa accettazione della D.L.

#### **Rubinetterie: a scelta del committente tra :**



**Signorini "serie**



**Signorini "serie**



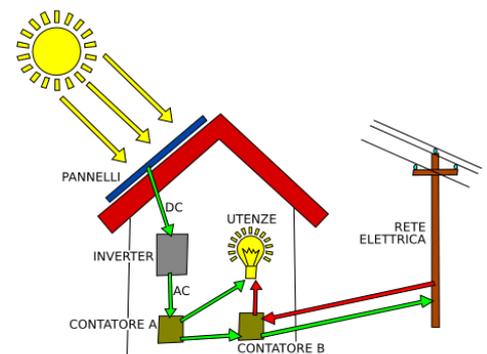
**Ritmonio "serie**

o prodotti economicamente simili previa

accettazione della D.L.

#### g) **Impianto fotovoltaico**

Il fabbricato sarà dotato di impianto fotovoltaico condominiale con potenza di KW 10. Vista l'elevata capacità dell'impianto stesso, esso oltre a fornire energia elettrica a tutti i servizi condominiali (es. luci esterne, ascensore, luci scale, luci garage, cancello automatico, ecc.), sarà in grado, tramite apposito contatore, sia di produrre energia che verrà venduta ad ENEL, sia di incassare gli incentivi statali (GSE) come da legge attualmente



in vigore.

Detti introiti condominiali saranno utilizzati a copertura di tutte le spese di gestione del condominio (es. manutenzione ascensore, pulizia scale, cc.) e la parte residua sarà accantonata in un apposito fondo da utilizzarsi in caso di necessità di interventi straordinari. In altre parole, detto impianto fotovoltaico azzererà di fatto le spese di gestione condominiale.

## SISTEMAZIONI ESTERNE

-



Recinzioni fronte via della Conciliazione H 140 in muretto rivestito di gres porcellanato, come il rivestimento del piano terra, con

sovrastante copertina in pietra bianca.; compresa la installazione e fornitura delle cassette - posta a scomparsa e dell'impiantistica.

- Realizzazione di pensilina a protezione del cancello pedonale condominiale come da disegno della D.L.
- Altre recinzioni sui lati confinanti con altre proprietà, con sistemazione dei muretti esistenti ( riprese, rasatura, tinteggiatura,) sostituzione della rete zincata plastificata e realizzazione di fioriere in opera , rasate e tinteggiate esternamente, impermeabilizzate internamente e riempite di terra da coltivo come da progetto.
- Cancelli pedonali e carrabili in ferro zincato a caldo, verniciato a polvere, su disegni forniti dalla direzione lavori.
- Cannello carrabile motorizzato con n. 2 telecomandi per ogni appartamento di competenza.
- Pavimento dei percorsi condominiali di accesso in cubetti di porfido, con inserimenti di cubetti di pietra bianca.
- Rampa dello scivolo carrabile pavimentato finito con pavimentazione su massetto in c.a in palladiana irregolare di porfido di buona qualità o altra pietra equivalente in base alle decisioni della D.L. e aree di manovra in gress porcellanato come garage e cantine.
- Basculanti garage tipo sezionale manuale o tipo basculante predisposta alla motorizzazione e di colore a scelta della D.L.

## GENERALITA ED ESCLUSIONI

Per quanto non qui specificato le opere saranno eseguite in conformità alle buone norme tecniche ed alle normative di legge, seguendo gli usi di zona e le disposizioni tecniche della D.L.

La proprietà venditrice si riserva il diritto di apportare alle parti condominiali ed anche alle singole unità immobiliari oggetto di vendita tutte le modifiche e/o integrazioni che si rendessero opportune, purchè non costituiscano diminuzione del valore dell'unità oggetto di vendita.

Gli immobili e le aree scoperte di pertinenza privata potranno essere attraversate da impianti condominiali o di terzi, secondo le esigenze tecniche che la costruzione richiede , ad insindacabile giudizio della D.L.

