



Viale della Libertà, 107  
61039 SAN COSTANZO (PU)  
Tel. 0721.950574 – 335.7814978 – 328.4196925  
P.IVA 02048690412  
[e-mail: info@vesprinicostruzioni.it](mailto:info@vesprinicostruzioni.it)  
[Internet: www.vesprinicostruzioni.it](http://www.vesprinicostruzioni.it)

## **CAPITOLATO SPECIALE**

*Caratteristiche costruttive e di Finitura*

### **PIANO DI LOTTIZZAZIONE “C4” IN SAN COSTANZO Via della Santa Selvino - LOTTO “A5-A6”**

In vendita Villette ed Appartamenti di varie metrature completamente indipendenti in zona centrale e ben servita, a pochi chilometri dal mare.

### 1) STRUTTURE:

La costruzione sarà realizzata con strutture portanti in cemento armato gettato in opera come da progetto esecutivo studiato secondo le norme di legge vigenti (D.M. 14-01-2008), e approvazione del Genio Civile;

### 2) TAMPONATURA ESTERNA:

La muratura perimetrale sarà del tipo a cassa vuota nelle parti con mattoncino faccia vista, indicate negli elaborati grafici realizzate, partendo dall'esterno, come segue:

- a) Faccia vista con mattone pieno tipo A MANO di gradimento della Direzione Lavori;
- b) la tamponatura interna sarà realizzata con blocchi forati in laterizio cm 8x25x25;
- c) la partenza della muratura, dove sarà a contatto con il terreno sarà posata su una fascia di guaina al poliestere dello spessore di mm 3 della larghezza di cm 20/25 circa;

La muratura, nelle parti tinteggiate, sarà realizzata con un unico blocco Poroton dello spessore cm. 30 con successivo rivestimento a cappotto termoisolante dello spessore di cm. 6;

### 3) DIVISORI INTERNI:

- a) I divisori fra unità residenziali saranno realizzati con doppia parete, una parete in blocchi forati in laterizio cm 12x25x25 con interno rinzaffato e l'altra in blocchi forati in laterizio cm 8x25x25;
- b) I divisori interni, delle unità residenziali, saranno eseguite in blocchi forati in laterizio cm 8x25x25;
- c) I divisori fra unità non residenziali saranno realizzati in blocchi forati di laterizio cm 12x25x25;

### 4) IMPERMEABILIZZAZIONI ESTERNE:

Le pareti controterra verranno impermeabilizzate con guaina in poliestere di sp. mm 4 protetta con membrana bugnata drenante;

### 5) ISOLANTI TERMO-ACUSTICI:

**saranno previsti come indicati dal calcolo termico secondo L. 10/91 – Dlgs.192/05 – Dlgs. 311/06**

- a) Nelle pareti perimetrali, di cui al punto 2, delle unità residenziali sono previsti pannelli termici di polistirene espanso tipo **Greypor F 100 XL dello spessore di cm. 10;**
- b) Le pareti divisorie, di cui al punto 3/a, tra due unità abitative saranno previsti pannelli termoacustici autoportanti **Superwall 10** ad altissima resa acustica, formato da fibra di poliestere al 100%, con accoppiati contrapposti due manti elastomerici SBS da 4 Kg/mq sigillato su tutte le giunture verticali ed orizzontali con rotolo adesivo isolante dello spessore totale di cm. 4,8 o altro materiale idoneo dalle stesse caratteristiche a scelta della D.L.;

- c) Nei solai interposti fra unità residenziali sarà posto, prima della posa definitiva dei pavimenti, del calcestruzzo arricchito con palline di polistirolo tipo isolcal o altro materiale idoneo necessario alla copertura degli impianti, e un isolante acustico dai rumori di calpestio tipo **Eco Silent System 28 composto** da un primo strato di guaina da 5mm. avendo cura di sormontare i lembi delle guaine per almeno 5-8 cm a garanzia della perfetta continuità dell'isolamento acustico, stendendo poi il secondo strato di guaina Isolnoise 750 da 3mm. incrociato rispetto al primo o altro materiale idoneo dalle stesse caratteristiche a scelta della D.L.;
- d) I pilastri a contatto con la muratura che divide le unità residenziali verranno rivestiti con del sughero da cm. 1 o altro materiale a scelta della D.L. per evitare ponti acustici;
- e) Sotto le tramezzature interne, perimetrali e divisori fra unità al piano primo, verrà posata una guaina tagliamuro per evitare ponti acustici;
- f) Le canalizzazioni verticali saranno isolati;
- g) Il solaio sottotetto (corrispondente, nei progetti esecutivi, al terzo livello di solaio) sarà isolato con pannelli termici di polistirene espanso tipo **Greypor F 100 XL dello spessore di cm. 6** in modo da creare una camera d'aria fra copertura e sottotetto atta a diminuire la dispersione termica e facilitare la traspirazione di vapore acqueo;

#### **6) COPERTURE OPERE DA FABBRO E LATTONERIE:**

- a) Il manto di copertura sarà realizzato con tegole di laterizio di tipo portoghese;
- b) Tutte le parti in ferro riguardanti parapetti, ringhiere scale, cancello di ingresso, saranno zincate ed eseguite su disegno particolareggiato dell'Architettonico;
- c) Le gronde, i pluviali ed eventuali scorsaline saranno in rame o in alluminio complete di ogni accessorio e su disegno della direzione lavori oppure se ricavate nel cornicione in C.A. saranno rivestite con guaina in poliestere di sp. mm. 4;

#### **7) INTONACI ESTERNI:**

- a) L'intradosso dei balconi e gli aggetti in C.A. saranno lasciati a vista secondo piacere della direzione lavori;

#### **8) INTONACI INTERNI:**

- a) Gli intonaci, delle pareti in forato e dei soffitti, nelle unità non residenziali saranno di tipo premiscelato a base cemento tirato a frattazzo;
- b) Nelle unità immobiliari, pareti e soffitti, sarà previsto un intonaco tipo pronto a base di cemento tirato al civile con frattazzo;

## 9 )SOTTOFONDI:

- a) il sottofondo delle unità residenziali sarà posto sopra l'isolamento previsto alla voce 5/c realizzato con massetto di sabbia e cemento e successivo incollaggio della piastrella;
- b) Il sottofondo dei locali garage e delle parti comuni saranno realizzati con massetto di sabbia e cemento con successiva posa di piastrella scelta dalla D.L.;
- c) La rampa e la piazzola di manovra sarà realizzata con una massicciata di idonea pezzatura e spessore e successivamente verrà posto un manto di Bynder dello spessore minimo di 4 -5 cm oppure con pavimentazione 50% permeabile;

## 10) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

- a) I pavimenti delle unità residenziali saranno in piastrelle monocottura e gres porcellanato smaltato di 1° scelta, poste a disegno normale **con fuga**, delle migliori marche presenti nella ditta fornitrice scelta dalla committente del costo di listino di euro **30,00 al mq**;
- b) Il rivestimento dei bagni sarà in piastrella in ceramica di 1° scelta, poste a disegno normale, delle migliori marche presenti nella ditta fornitrice, scelta dalla committente, del costo di listino di euro **30,00 al mq**. La superficie da rivestire sarà come da disegno architettonico ed avrà un'altezza massima di mt. 2,00 (per eventuali minori realizzazioni non saranno consentite detrazioni);
- c) Le pareti della zona cottura saranno rivestite fino ad una quantità massima di 6,00 mq, del costo di listino di euro **30,00 al mq** (per eventuali minori realizzazioni non saranno consentite detrazioni);
- d) I pavimenti delle unità non residenziali saranno in piastrella di ceramica di scelta secondaria, tonalità, dimensione e modello sarà scelta esclusiva della Direzione Lavori;
- e) Nelle logge e nei terrazzi sarà previsto una piastrella in grès porcellanato 15x15 posato con fuga debitamente giuntato; tonalità, dimensione e modello sarà scelta esclusiva della Direzione Lavori;

## 11) SCALE:

- a) Le pedate e le alzate saranno realizzate in marmo Trani con spessore di cm. 3 per le pedate e cm 1.5 per le alzate e secondo disposizione della D.L.;
- b) Nei pianerottoli intermedi, di arrivo e di partenza verrà prevista una pavimentazione come al punto 10/e;
- c) Le scale a chiocciola a pianta quadra interne di collegamento con le cantine saranno in legno;

## 12) ZOCCOLINO BATTISCOPIA:

- a) Nelle unità residenziali sarà previsto in legno dello stesso colore delle porte interne;
- b) Nei locali comuni e nei terrazzi saranno in grès porcellanato di altezza massima cm. 10;
- c) Nei locali garage non previsti;

- d) Nelle scale di accesso alle unità saranno dello stesso materiale con cui è stata realizzata la scala;

### 13) INFISSI ESTERNI:

- a) Le finestre e le porte finestre saranno in pino mordenzato noce di sezione nominale **68x78 mm**. Su tutto il perimetro viene inserita una **guarnizione in gomma termoplastica con caratteristiche di isolamento termo-acustico**. Nelle finestre e porte finestre a più di un'anta, nelle battute fra un'anta e l'altra viene inserita la guarnizione di tenuta. Verranno installati **vetri 4-16-6/7 basso emissivo e acustico** e maniglie di serie e cerniere regolabili o altre stratigrafie idonee delle stesse caratteristiche a scelta della D.L (eventuali sostituzioni della ferramenta potranno essere fatte alla fine dei lavori onde evitare danni).;
- b) Persiane di alluminio a stecche aperte di colore scelto dalla Direzione Lavori su catalogo Ral.;

### 14) PORTONCINO DI INGRESSO:

- a) Il portoncino di ingresso, alle unità residenziali, sarà di tipo blindato, la struttura del battente in acciaio costituito da **doppia lamiera elettrozincata**, con spessore complessivo da 16/10 tra esterno e rinforzi interni. **Coibentazione interna formato da lana di poliestere sp. 40 mm. più poliuretano espanso ad alta densità sp. 17 mm**. Completi di cerniere regolabili su 3 assi, apposita ferramenta, spioncino, serratura di sicurezza a cilindro europeo, limitatore di apertura, deviatore di chiusura, asta di chiusura superiore, **barra antispiffero e antiacqua**, pomolo esterno e mezza maniglia interna. La parte interna sarà di colore bianco mentre la parte esterna avrà disegno e materiale approvato dalla Direzione Lavori;
- b) La basculante e la porta di ingresso, alle unità non residenziali, saranno in lamiera 6/10 di colore avorio o approvate dalla direzione lavori con areazione prevista dalle vigenti norme in materia di antincendio;

### 15) INFISSI INTERNI:

- a) Le porte interne saranno con pannello a struttura tamburata in varie essenze Tanganika ditta Cocif collezione Basic Modello Gallia RB dotate di ferramenta di serie, guarnizioni e copribili piani ad incastro;
- b) La porta fra reparto giorno e notte sarà dello stesso modello descritto al punto 15/a ma in versione vetro completo di vetro di sicurezza da 6 mm satinato temperato;

### 16) OPERE IN MARMO:

- a) I bancali delle finestre e delle porte finestre saranno in marmo Trani dello spessore di cm 3, oppure sarà cura e scelta della Direzione Lavori decidere materiale e lavorazione da eseguire;

b) Le soglie di ingresso saranno in Trani di sp. cm 3;

## 17) TINTEGGIATURE INTERNE ED ESTERNE

- a) Le unità residenziali saranno tinteggiate a tempera di colore bianco dato in due mani;
- b) Nei locali garage è prevista una sola mano a tempera di colore bianco dato a pompa ;
- c) Le parti in cemento sia interne che esterne saranno lasciate a vista;

## 18) IMPIANTO ELETTRICO:

Caratteristiche come da legge n° 46 del 05/03/90 e D.M. 37/08 del 22/01/2008;

Interruttori e prese della ditta **BTICINO placche Luna** o ditta **AVE placche “YES 45”**.

Quantità previste per ogni unità residenziale:

Zona ingresso e soggiorno:

n° 1 Punto luce, n° 3 comandi luce;

n° 3 prese;

n° 1 impianto citofono con pulsante apricancello ;

n° 1 centralino di appartamento completo di differenziale, magnetotermico per F.M. – magnetotermico per luce – magnetotermico per caldaia – magnetotermico per citofono – magnetotermico per forno – magnetotermico per lavastoviglie – magnetotermico per tirante bagno;

n° 1 cronotermostato;

n° 1 chiamata campanello al cancello;

n° 1 suoneria acustica;

n° 1 presa TV;

n° 1 presa Telefono;

n° 1 punto caldaia;

n° 1 presa stagna esterna nel balcone

Zona cucina:

n° 6 prese;

n° 1 punto luce, n° 1 comando luce;

Camera matrimoniale :

n° 1 punto luce, 3 comandi luce;

n° 4 prese;

n° 1 presa TV;  
n° 1 presa Telefono;

Camera sup. a mq 9:

n° 1 punto luce, 2 comandi luce;  
n° 2 prese;  
n° 1 presa TV;  
n° 1 presa Telefono;

Camera inferiore a mq 9:

n° 1 punto luce, 1 comandi luce;  
n° 2 prese;  
n° 1 presa TV;  
n° 1 presa Telefono;

Bagno principale:

n° 2 punti luce, 2 comandi luce;  
n° 1 presa;  
n° 1 chiamata campanello di emergenza;

Bagno secondario dove previsto:

n° 2 punti luce, 2 comandi luce;  
n° 2 prese;  
n° 1 chiamata campanello di emergenza;  
n° 1 punto bipolare lavatrice;

Disimpegno:

n° 1 Punto luce, n° 3 comandi luce;

Locale Piano Interrato :

n° 2 punti luce, 2 comandi luce;  
n° 2 prese ;

## **19) IMPIANTO FOTOVOLTAICO:**

Sarà realizzato un impianto fotovoltaico condominiale da 3,5 kwp;

## 20) FORNITURA DI UN IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA:

La ventilazione è un processo di rinnovo dell'aria che consiste nell'immissione di aria nuova nei locali a bassa produzione di inquinanti (soggiorno e stanze da letto) e nella simultanea estrazione di aria viziata da bagni e cucine;

## 21) IMPIANTO TELEFONICO:

L'unità residenziale sarà dotata di predisposizione linea fino al quadro contatori realizzata con tubo corrugato in PVC;

## 22) IMPIANTO TELEVISIVO:

L'impianto televisivo sarà del tipo collettivo centralizzato;

## 23) IMPIANTO IDRICO SANITARIO:

- a) le unità residenziali saranno dotate di **impianto idrico a collettore per acqua calda e fredda** realizzato in tubo tipo rivestito multistrato mentre l'impianto di scarico sarà realizzato con tubo in polipropilene autoestingente;
- b) La dotazione degli apparecchi sanitari e delle rubinetterie saranno delle ditte **Catalano serie Sfera** o aziende di pari costo da poter visionare presso i nostri fornitori di fiducia;
- c) Bagno principale sarà dotato di:
  - Lavabo tipo sfera **sospeso** e miscelatore monoforo;
  - Bidè tipo sfera **sospeso** o a terra e miscelatore monoforo;
  - Vaso all'inglese tipo sfera **sospeso** o a terra con cassetta ad incasso da Lit. 14 e sedile;
  - Vasca in vetro resina delle dimensioni 160-170\*70 e gruppo di miscelazione esterno;
- d) Bagno secondario o Wc dove previsto sarà dotato di:
  - Lavabo a colonna e miscelatore monoforo;
  - Vaso all'inglese con cassetta ad incasso da Lit. 14 e sedile;
  - Piatto doccia delle dimensioni 70x90 con gruppo di miscelazione esterno e asta saliscendi;
- e) Cucina sarà predisposta di:
  - Attacchi acqua calda e fredda e di scarico per lavello;
  - Attacco gas-metano con rubinetto di arresto;

- f) la caldaia sarà posta nell'esterno dell'unità residenziale in base agli elaborati previsti dalla direzione lavori;
- g) Nei garage è previsto un punto idrico e di scarico e dove possibile l'arrivo dell'acqua calda;
- h) Sarà previsto un allaccio idrico e di scarico per lavatrice;
- i) Nel giardino sarà realizzato un punto idrico;

#### **24) IMPIANTO TERMICO:**

L'impianto risponderà a tutte le norme vigenti riguardo alle legge 10-91 – Dlgs. 192/05 - Dlgs 311/06 legge n° 46/90 e D.M. 37/08;

- a) Nelle unità residenziali l'impianto sarà completamente singolo ed autonomo con caldaia a **condensazione e bollitore, con installazione di pannelli solari completi in ogni suo accessorio per produzione di acqua calda sanitaria.**
- b) L'impianto all'interno dell'appartamento sarà del **tipo radiante a pavimento**, nei servizi igienici oltre all'impianto a pavimento verrà installato 1 termoarredo ;

#### **25) SISTEMAZIONE ESTERNA:**

La sistemazione condominiale e degli scoperti privati verrà eseguita dalla ditta esecutrice secondo le disposizioni esclusive della Direzione Lavori.

#### **25) GARANZIE:**

**Alla fine dei lavori sarà rilasciata assicurazione postuma decennale, e durante l'esecuzione dei lavori fideiussione bancaria o assicurativa per l'importo pari alle somme riscosse;**

- Sono esclusi dal capitolato di vendita i contratti di allaccio alle reti pubbliche per forniture ENEL, TELECOM, RETE FOGNARIA, ACQUEDOTTO, GAS e INSTALLAZIONE TV. La committente provvederà alla stipula dei contratti per le forniture pubbliche e provvederà ad informare il cliente riguardo la quota di spesa da sostenere per la stipula del contratto collettivo.
- Saranno a carico dell'acquirente le spese di accatastamento, varianti in corso d'opera, Spese Notarili e IVA.

La Ditta Venditrice si riserva il diritto di:

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

- Posizionare scarichi, fognature e canne fumarie anche di altre unità immobiliari nelle murature perimetrali, tramezzature e negli scoperti in base alle esigenze ed al progetto che il Comune approverà.
- Di apportare varianti, che riterrà opportune, sia al progetto dell'edificio e al Piano di Lottizzazione durante l'esecuzione dei lavori

Gli acquirenti per la scelta dei materiali, dovranno servirsi presso le ditte convenzionate con l'impresa costruttrice.

Eventuali migliorie o modifiche dovranno essere concordate e sottoscritte prima della loro realizzazione. Eventuali lavori eseguiti da ditte commissionate dal cliente non potranno essere svolti prima della consegna dell'alloggio; i quali non essendo coordinati dalla impresa esecutrice non si potranno assumere responsabilità civile e penale in materia di sicurezza sul lavoro.

Sarà cura della committente contattare, informare, far intervenire nel processo produttivo il cliente ogni qualvolta potrebbe essercene bisogno; la quale dovrà lasciare un recapito dove contattarla.

L'acquirente non potrà accedere in cantiere senza essere accompagnato dal committente per motivi di sicurezza.

F.Ili Vesprini Costruzioni s.r.l.

L'acquirente