



GRUPPO IMMOBILIARE
REAL ESTATE DEVELOPERS

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

RIQUALIFICAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE
VIA ATRATINA 76/A - GAETA (LT)

IL TECNICO



Architetto
**ANTONIO
DI GIORGIO**
N. 13503
PROVINCIA DI LATINA

NOTA INTRODUTTIVA

La descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri principali degli edifici, tenuto conto che il progetto potrà essere suscettibile di leggere variazioni nella fase di esecuzione dei lavori.

In fase esecutiva, la Proprietà/Società Proprietaria ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari. Le misure riportate all'interno delle unità abitative, così indicate da progetto architettonico, potranno subire leggere variazioni in fase esecutiva dei lavori.

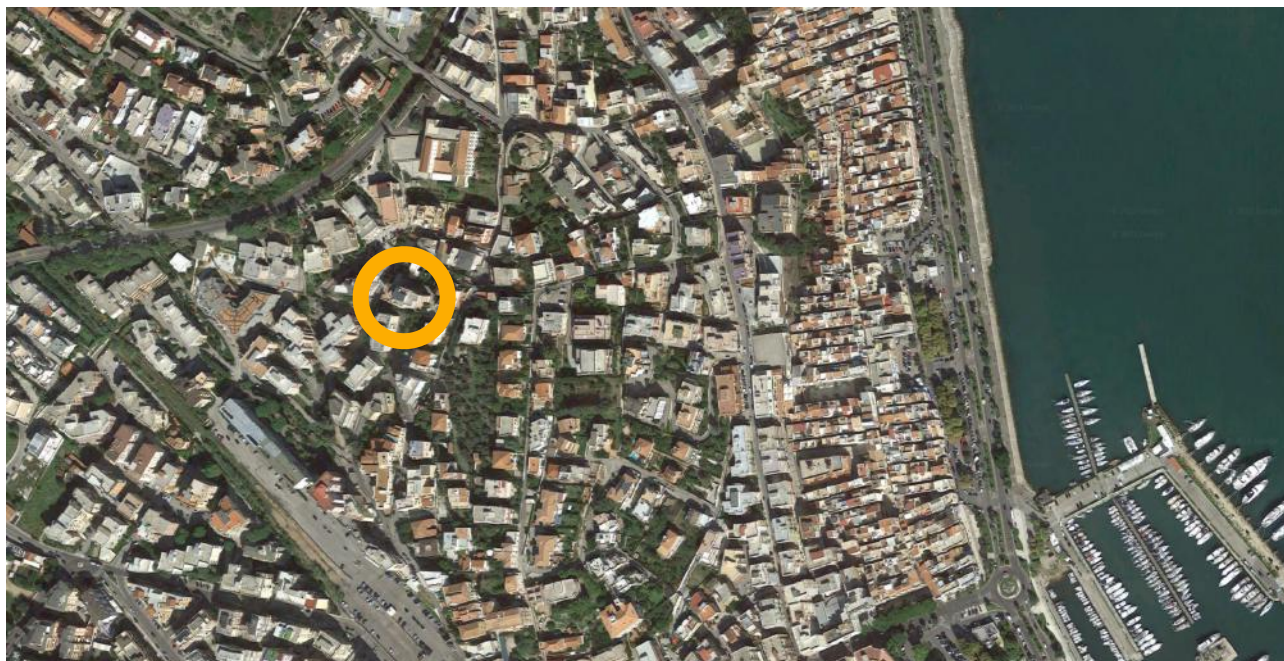
Il presente libretto costituisce il capitolato descrittivo delle opere da realizzarsi presso gli alloggi (4°-5° piano) del Condominio sito in Via Atratina 76/A - Gaeta (LT), salvo eventuali errori od omissioni.

I prodotti delle aziende fornitrici, indicate nel presente capitolato, sono citate per indicare la tipologia degli elementi e le caratteristiche dei materiali prescelti dalla Società Esecutrice delle opere. La Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte equivalenti durante l'esecuzione dei lavori.

Ogni eventuale variante verrà apportata, previa approvazione della Direzione dei Lavori e della Committenza, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri.

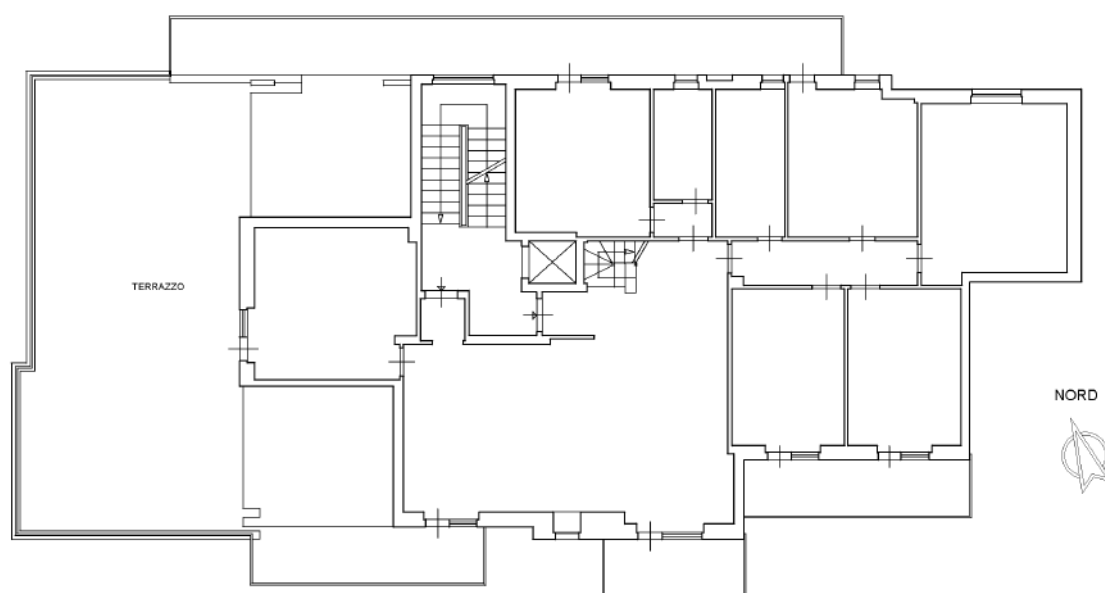
UBICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI

L'edificio è ubicato nel centro urbano di Gaeta e, più precisamente, nella parte alta di via Atratina, in prossimità dell'omonimo mausoleo. Posto ad un livello più basso rispetto alla strada, si sviluppa su 5 livelli ed è accessibile tramite strada privata condominiale.



L'area è vicina a numerosi servizi tra i quali un supermercato Conad, ed è a 5 min (circa 300 metri) dalla Spiaggia di Serapo ed a 4 min dalla zona portuale / Piazza della Libertà.

CARATTERISTICHE FUNZIONALI DEGLI ALLOGGI - STATO DI FATTO

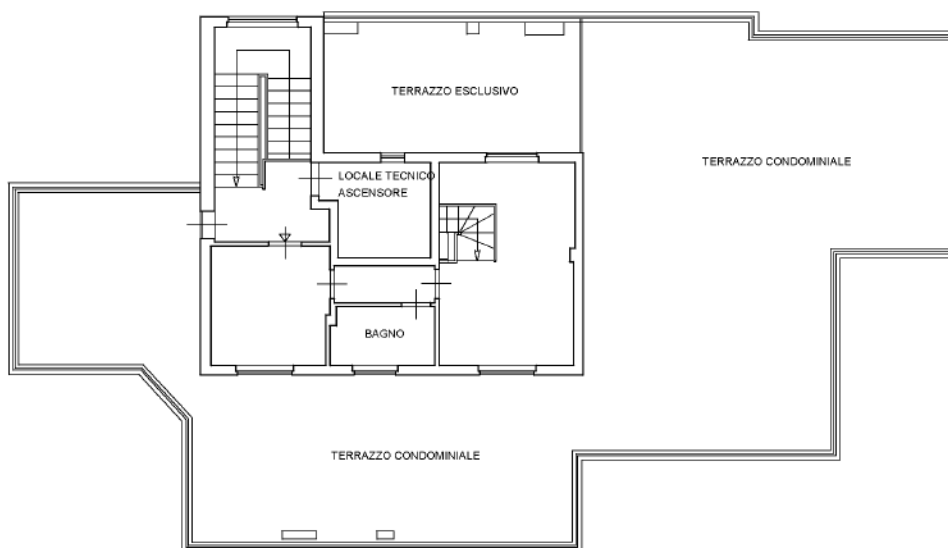


Pianta Piano Quarto

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è posta al quarto e quinto piano. Come si presenta oggi, ha un doppio accesso da scala e ascensore condominiale (4° piano), ed è composto da soggiorno/pranzo, n°5 camere, cucina, bagno, w.c. e ripostiglio, il tutto con un'altezza interna di 2.95 ml e terra e terrazzo a livello.

Esso è collegato tramite scala interna al 5° piano, parte integrante dell'alloggio, costituito da due vani più bagno, con altezza di 2.85 ml con terrazzo a livello.

L'alloggio ha i pavimenti e rivestimenti in ceramica, intonaci di tipo civile, infissi interni ed esterni in legno; è allacciato alla rete idrica, elettrica e fognaria comunale; ha una superficie utile residenziale di mq 169.00 (4° piano) e 29.53 mq (5° piano) per un totale di 198.53 mq ed una volumetria di 639.44 mc (4° piano) e 105.90 mc (5° piano) per un totale di 745.34 mc.



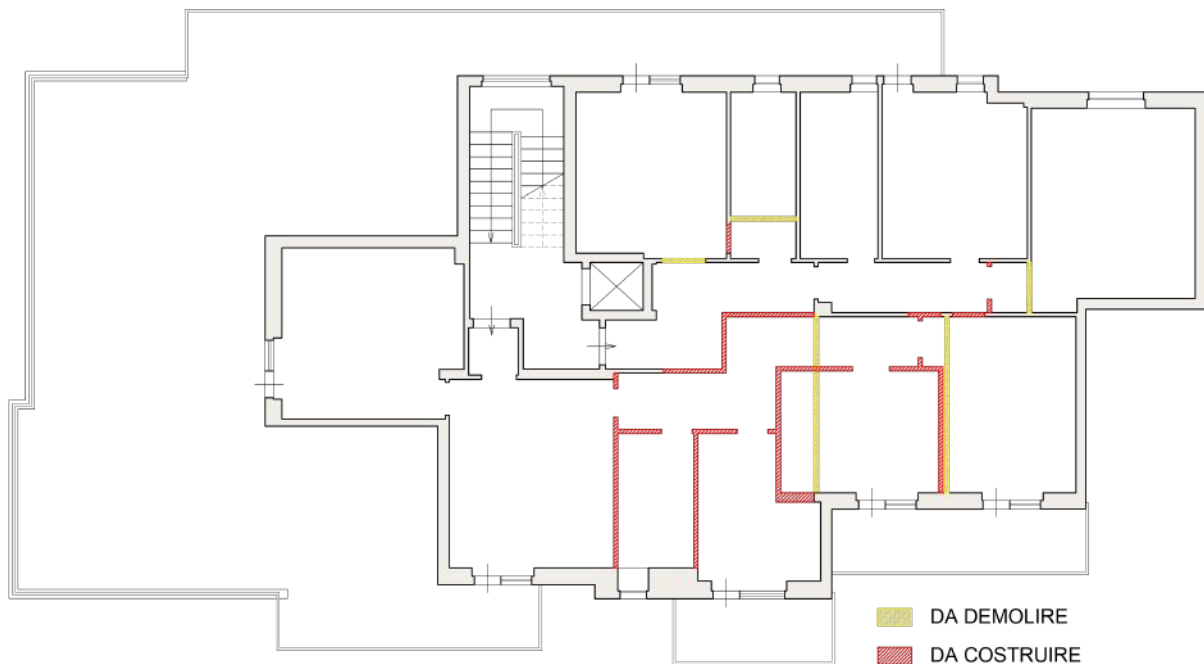
Pianta Piano Quinto

CARATTERISTICHE FUNZIONALI DEGLI ALLOGGI - PROGETTO

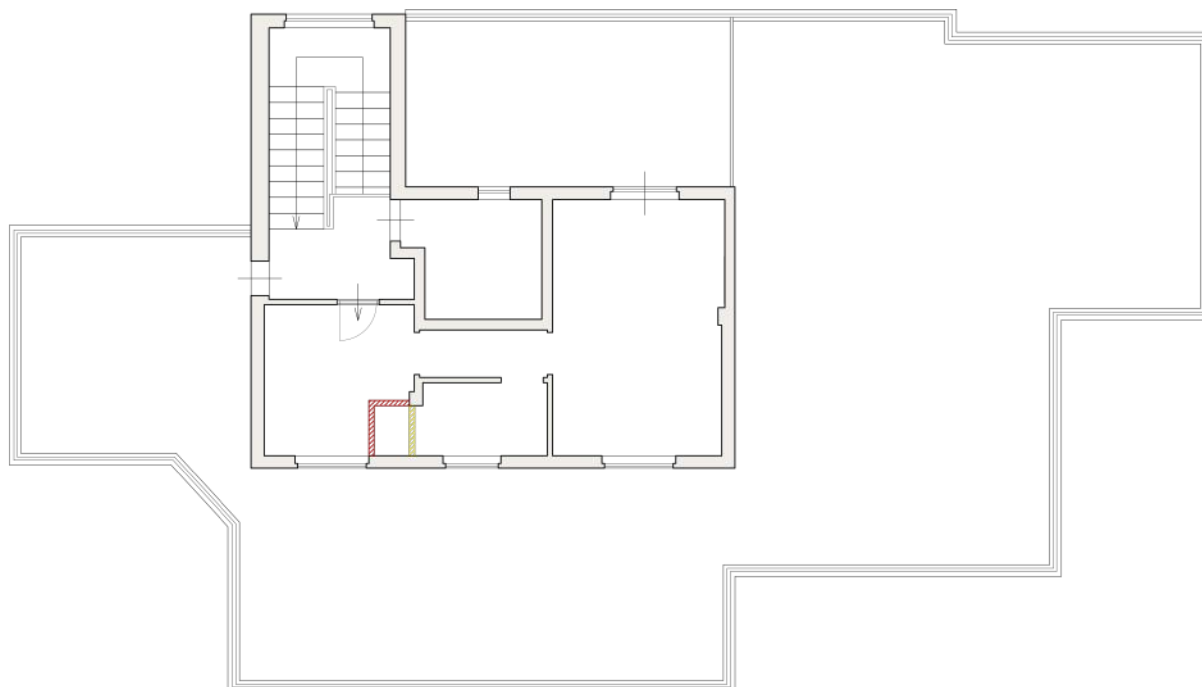
L'intervento di ristrutturazione e riqualificazione edilizia prevede la divisione dell'appartamento al 4° piano in due unità abitative, attraverso la demolizione di alcune tramezzature esistenti e la costruzione di nuovi tramezzi, in particolare quelli divisori tra gli appartamenti, saranno costituiti da una doppia fodera di forati laterizi dello spessore minimo di cm 8 legati con malta cementizia, isolati termoacusticamente mediante idoneo materiale secondo quanto stabilito dalla normativa vigente.

La demolizione della scala interna di collegamento al 5° piano, per un ulteriore appartamento al piano sovrastante.

La sistemazione degli impianti esistenti quali quello igienico-sanitario ed elettrico e la sostituzione dei materiali e finiture esistenti con materiali di prima qualità successivamente indicati per il miglioramento del confort visivo ed abitativo.



Piano Quarto



Piano Quinto

UNITÀ IMMOBILIARE 1 - 89 MQ

Quadrilocale con ingresso su ampio soggiorno con parete attrezzabile dotata di punti TV/sat ed internet ed accesso diretto al terrazzo esterno;

Cucina abitabile chiusa con doppia parete attrezzabile, direttamente collegata con il terrazzo esterno con portafinestra;

Ampio terrazzo esterno esposto a sudovest con predisposizione per cucina, prevista nella doppia parete esterna;

Disimpegno centrale di comunicazione con gli ambienti giorno-notte;

Primo bagno areato e luminoso con finestra, con doccia di dimensione 70x70, lavabo sospeso, vaso e bidet;

Secondo bagno con possibile attacco di lavatrice, accesso a balcone, doccia di dimensione massima 80x120, lavabo sospeso, vaso e bidet;

Due camere da letto, di cui una matrimoniale ed una standard, entrambe ottimamente aeroilluminare ed esposte a sud, con porta finestra di accesso al balcone condiviso;

L'unità immobiliare comprende posto auto di proprietà.



Superfici		
Interne	mq	89
Esterne	mq	83
Totale	mq	172
SEL	mq	108



UNITÀ IMMOBILIARE 2 - 80 MQ

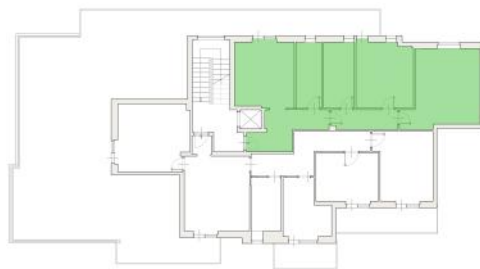
Trilocale con ingresso su disimpegno zona giorno, accesso alla cucina abitabile chiusa con parete attrezzabile, direttamente collegata con il terrazzo esterno con portafinestra;

Ampio terrazzo esterno esclusivo vista mare esposto a nordovest con predisposizione cucina prevista nella doppia parete esterna;

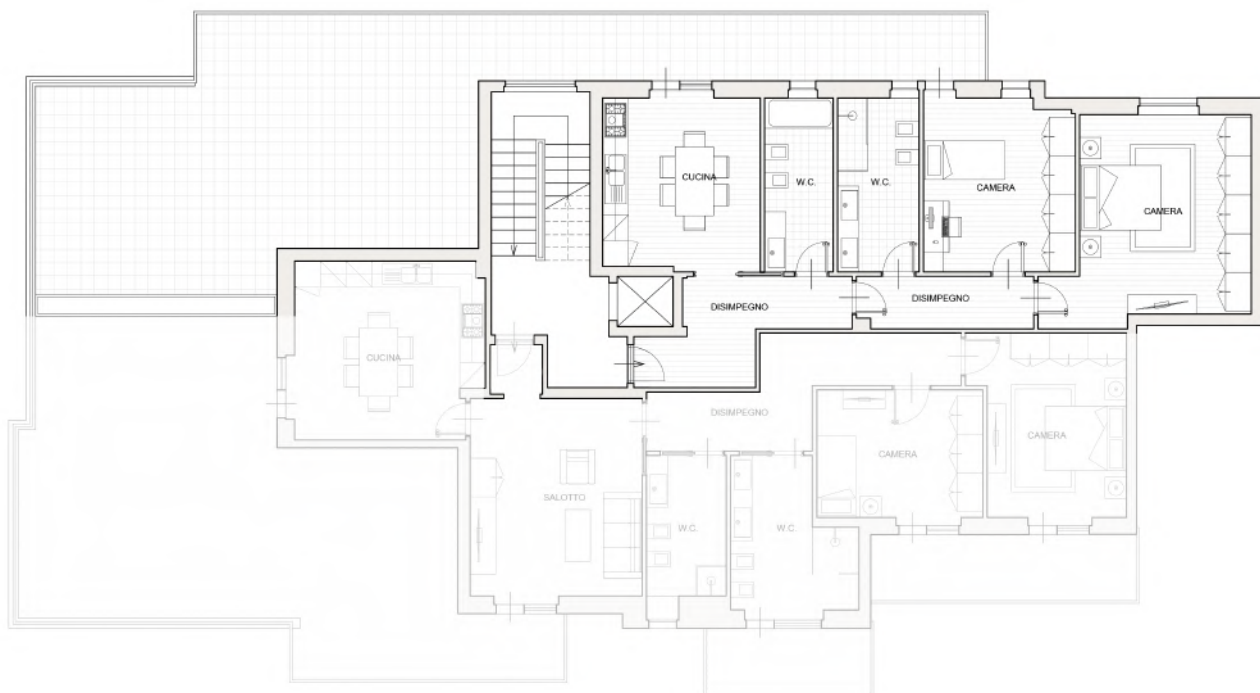
Primo bagno areato e luminoso con finestra, doccia o vasca, lavabo sospeso, vaso e bidet;

Disimpegno zona notte con accesso al secondo bagno con doccia di dimensione massima 80x120, lavabo sospeso, vaso e bidet;

Due camere da letto, di cui una matrimoniale ed una standard, entrambe ottimamente aeroilluminate, con porta finestra di accesso al balcone per la camera standard; L'unità immobiliare comprende posto auto condominiale non assegnato.



Superfici		
Interne	mq	80
Esterne	mq	74.5
Totale	mq	154.5
SEL	mq	91

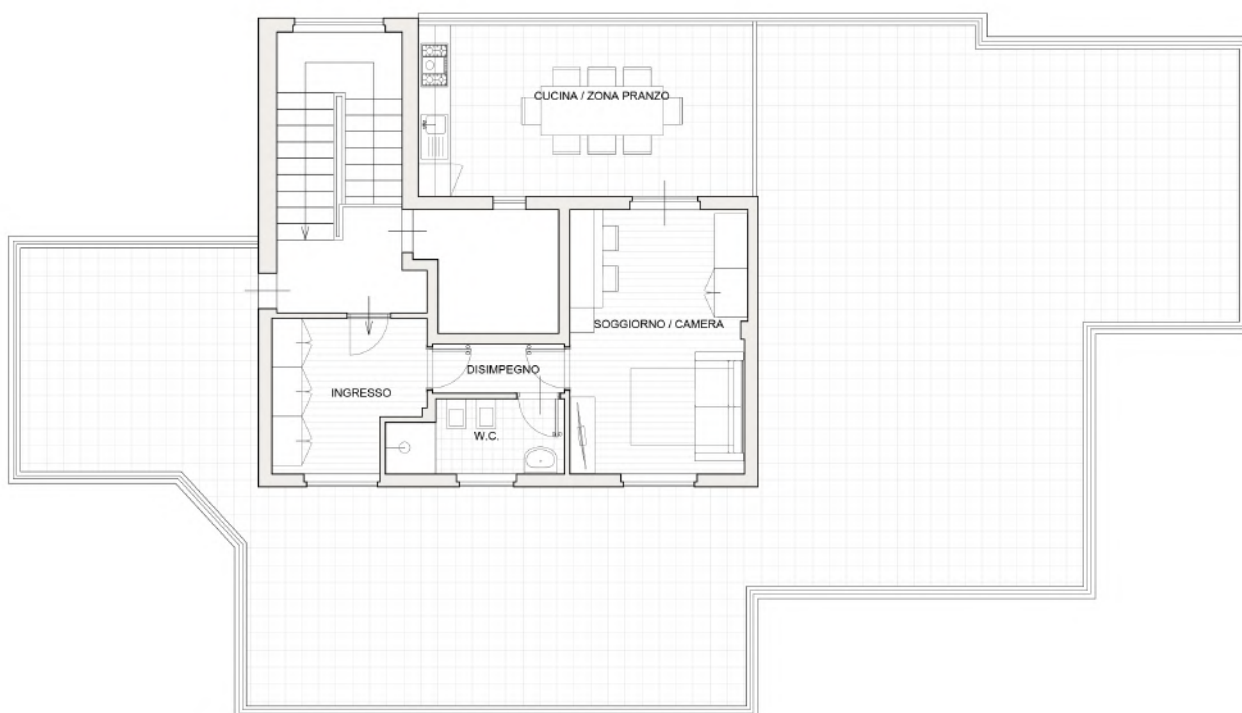


UNITÀ IMMOBILIARE 3 - 40 MQ

Bilocale con zona ingresso con parete attrezzabile ed ampia vetrata esposta a sud-sudovest;
Disimpegno centrale di collegamento al bagno areato e luminoso con finestra, box doccia di dimensioni 90x90, lavabo sospeso, vaso e bidet;
Camera soggiorno-letto ampia, ottimamente aeroilluminata, con finestra a sud e porta finestra nel lato opposto, di accesso alla parte di terrazzo coperto per la cucina e zona pranzo con vista mare.



Superfici		
Interne	mq	40
SEL	mq	58



CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI - FINITURE

1. DIVISORI INTERNI

I divisori tra gli appartamenti saranno costituiti da una doppia fodera di forati laterizi dello spessore minimo di cm 8 legati con malta cementizia, isolati termoacusticamente mediante idoneo materiale secondo quanto stabilito dalla normativa vigente, o in alternativa tramezzi con sistema costruttivo a secco con orditura meccanica marca Knauf.

2. INTONACI

Sui soffitti e sulle pareti interne sarà realizzato intonaco del tipo pronto premiscelato a base di malta composta di sabbia, cemento, calce idrata e additivi, in due riprese finite al rustico e da successiva rasatura con finitura liscia dello spessore complessivo di circa 20mm. Per le pareti dei bagni e degli angoli cottura da rivestire con piastrelle sarà impiegato un intonaco premiscelato a base di cemento lavorate al rustico.

Biocalce® Intonachino Fino

Rasante naturale certificato, eco-compatibile, di pura calce naturale NHL 3.5 a norma EN 459-1, per la finitura a grana fine altamente traspirante di intonaci, ideale nel GreenBuilding e nel Restauero Storico.

Biocalce® Intonachino Fino è un rasante trasparente per interventi di finitura superficiale a grana fine di intonaci civili e di risanamento nei casi Biocalce®.

Spessori da 1 a 5 mm
Batterisistatico e fungicidico naturale

GREEN BUILDING RATING

Codice	Pack	Peso
11427	25 kg	1000 kg

Consumo medio: 1,0 kg/m² per cm di spessore

12 mesi



3. PAVIMENTI

La scelta è ricaduta su pavimentazioni di prima qualità prodotte da una delle migliore aziende del settore ceramico italiane in gres porcellanato per il pavimento e il rivestimento di interni ed esterni. Le soluzioni a sono state selezionate puntando sulla qualità, l'innovazione e il design esclusivo, per potersi adattare ad ogni soluzione di arredo. Le pavimentazioni proposte hanno un alta resistenza ai prodotti chimici e alle macchie. La pavimentazione sarà posata a colla su caldana prelivellata da professionisti specializzati. In gli ambienti privi di rivestimento, la pavimentazione sarà rifinita con zoccolino battiscopa abbinato.



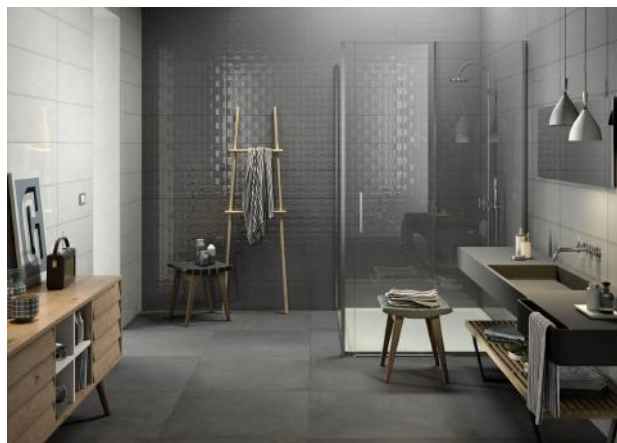
Beige



White

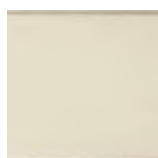
Marazzi - Serie Treverklook "Wood Look" (14,5 x 90,0 cm)

Le pareti interne dei bagni e in corrispondenza degli angoli cottura saranno rifinite con rivestimento in pasta bianca rettificato Marazzi - Serie Pottery o similari, dimensione 26x76 cm con colori e/o decori a scelta della Direzione Lavori.

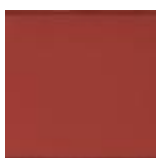


cm con colori e/o decori a scelta della Direzione Lavori.

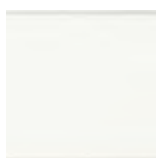
Colori



Champagne



Chili



Light



Ocean



Silver



Slate



Turquoise

4. SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

PORTONCINO D'INGRESSO

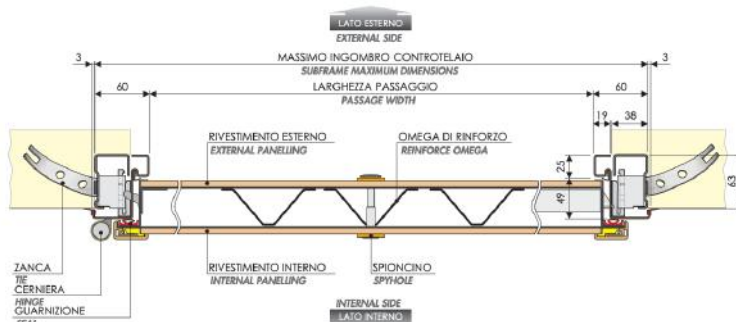
I portoncini di ingresso ai singoli appartamenti sono del tipo blindato marca Dierre modello Double 1 plus o similari, con grado di protezione antieffrazione in classe 3 secondo norma europea UNI ENV 1627-1, con serratura a cilindro europeo, garanzia di duplicazione controllata, ad un battente completi di control telaio in lamiera di acciaio zincato, telaio in lamiera d'acciaio rifinito con vernici epossidiche, anta mobile con doppia lastra in acciaio coibentato, pannello di rivestimento interno ed esterno con stessa finitura delle porte interne, spia ottica grande angolare.

PORTA BLINDATA : DOUBLE 1 PLUS

STRUTTURA ANTA



- 1: N°6 rosini fissa Shield
- 2: Anno superiore
- 3: Serratura triplice o cilindro
- 4: Deviatore "ortigio"



PORTE INTERNE

Le porte interne degli appartamenti saranno in legno marca NUSCO modello Quadra 4B, a battente o scorrevoli secondo il progetto architettonico, con telaio in listellare di abete, coprifili multistrato piatti, serratura magnetica e 3 cerniere a scomparsa regolabili, anta senza battuta con finitura pantografata e laccatura di colore chiaro. Le finiture laccate si abbinano alla linearità degli elementi, per un design minimal ma deciso. Elegante elemento d'arredo e design, si adatta con stile e versatilità agli ambienti domestici.



SERRAMENTI ESTERNI

Per infissi esterni e finestre si propongono infissi in PVC. Per i suoi notevoli vantaggi infatti possono offrire ottime qualità per l'isolamento termico, acustico e dagli agenti atmosferici, inoltre la sua durabilità non comporta alcun tipo di manutenzione e spreco di denaro. Gli infissi in PVC NUSCO modello Max 73 permettono, grazie ai moderni profili per finestra con il sistema multicamera e guarnizioni all'avanguardia, il migliore isolamento termico (con $k=1,4 \text{ W/m}^2 \text{ K}$) e un conseguente risparmio sulle spese di riscaldamento, con un contributo concreto anche dal punto di vista ambientale garantendo ottimi valori di trasmittanza termica. La qualità dei profili delle finestre si traduce anche in un ottimo isolamento acustico a 46 dB, permeabilità all'aria Classe 4, tenuta all'acqua Classe 9A, resistenza al vento Classe B3, sistema di sicurezza Classe 2, profilo a 5 camere, vetrocamera Saint-gobain PLANITHERM 4S. Inoltre i serramenti prevedono:

- falsi telai appositamente studiati per gestire i ponti termici in funzione dello spessore del cappotto esterno;
- scuri esterni di chiusura a tapparella in alluminio con cassetto coibentato e predisposizione per zanzariere avvolgibili verticali per ogni serramento;
- Maniglie con finiture cromo-satinata



5. APPARECCHI SANITARI E RUBINETTERIA

I bagni saranno dotati di sanitari marca Globo, Geberit o similari, prima scelta di colore bianco:

- Lavabo sospeso monoforo centrale, dimensioni non superiori a cm 55x120 per il bagno principale e cm 55x80 per il bagno in camera;
- Piatto doccia dimensioni non superiori a cm 80x120 per il bagno principale e cm 70x110 per il bagno in camera;
- Vaso sospeso o a terra, filo parete a scarico universale, completo di coprivaso, con cassetta di scarico a incasso 12 litri a doppio comando per risparmio idrico;
- Bidet sospeso o a terra, filo parete monoforo.

Gli apparecchi sanitari saranno dotati di rubinetteria marca Grohe o similari con finitura inox lucido o satinato:

- Miscelatore monocomando su piano lavabo;
- Miscelatore monocomando completo di gruppo da incasso a parete per la doccia;
- Asta doccia con soffione regolabile in altezza e doccetta;
- Miscelatore monocomando su piano bidet.

Per le lavatrici sarà fornito un rubinetto esterno di alimentazione acqua fredda con attacco portagomma e scarico a parete e sifone da incasso a placchetta in ottone cromato.



Globo Ceramica

6. CONTROSOFFITTI

Gli appartamenti saranno controsoffittati per l'intera superficie, con altezza utile interna non inferiore a ml 2,70 per gli ambienti principali (soggiorno e camere da letto) e a ml 2,40 per le zone di servizio (disimpegno, bagni). I controsoffitti saranno realizzati con orditura di sostegno in profilati di lamiera zincata ancorati al soffitto tramite idonei tiranti metallici e tasselli e placcatura in lastre di cartongesso Knauf o similari di spessore 12 mm stuccate e pronte per la tinteggiatura. Nei servizi igienici ed in corrispondenza degli angoli cottura saranno impiegate lastre anti umidità tipo Knauf Aquapanel indoor o similari.

Il controsoffitto in cartongesso potrà essere sfruttato per l'installazione di faresti ad incasso o di strip led, così da poter diversificare e permettere di creare piacevoli effetti luminosi difficilmente replicabili con soluzioni luminose alternative.



IMPIANTI TECNOLOGICI

Ogni appartamento sarà servito dagli impianti tecnologici autonomi, conformi alla vigente normativa di settore, di seguito descritti:

1. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Dotato di idonee cassette a parete contenenti le chiavi di arresto, costituito da:

- Rete di distribuzione acqua fredda in tubazioni di materiale multistrato di idonea sezione, a partire dalle montanti di adduzione fino alle utenze di bagni, angolo cottura, balconi e/o spazi esterni, caldaia;
- Rete di distribuzione acqua calda in tubazioni di materiale multistrato coibentato di idonea sezione, a partire dalla caldaia fino alle utenze di bagni e angolo cottura;
- Rete di scarico delle acque reflue (grigie e nere) in tubazioni di P.V.C. tipo Geberit di idonea sezione con giunzione a bicchiere, complete di ispezioni ove necessario e pezzi speciali.

La caldaia sarà a gas del tipo a condensazione e a camera chiusa, marchio Ferroli DIVACONDENS D PLUS o altro di prima scelta, con potenza idonea a fornire l'acqua calda sanitaria e ad alimentare l'impianto di riscaldamento, completa di tutti gli accessori di funzionamento e di sicurezza.

2. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Completo di scatola di derivazione e valvole di arresto, con terminali (radiatori) ad elementi modulari di colore chiaro, marchio Ercos modello Comby bianco a 3 colonne e modello Tekno (scaldasalviette bagno) o similari, completi di raccorderie e valvole.



I radiatori saranno alimentati da fluido riscaldato proveniente dalla caldaia mediante tubazioni a pavimento in multistrato coibentato di idonea sezione. L'accensione e la regolazione avverrà tramite cronotermostato da muro marchio Bticino o simili della stessa serie impiegata per l'impianto elettrico.



3. IMPIANTO ARIA CONDIZIONATA

Costituito da n. 3 macchine interne a pompa di calore del tipo split system, installate a parete e di idonea potenza per i soggiorno e le camere da letto.

L'impianto sarà realizzato con tubazioni sotto traccia per il fluido refrigerante, alimentazione elettrica e scarico condensa, unità esterna Trial inverter e unità interne marca "HISENSE" modello New Comfort Trial Split 9000+9000+12000 Btu R32 A++, con display LED retroilluminato per visualizzare la temperatura o le varie funzioni, dotato di deumidificatore, riscaldamento a pompa di calore e collegando il climatizzatore attraverso la scheda Wi-Fi è possibile gestire il climatizzatore facilmente dal proprio Smartphone o tablet anche quando non sei in casa.



4. IMPIANTO ELETTRICO PER ILLUMINAZIONE ED USI DIVERSI



Sarà costituito da conduttori in rame di sezione ed isolamento adeguato inguainati in tubi anellari in PVC di idonea sezione, cassette di derivazione, da incasso e apparecchiature modulari da incasso (interruttori e prese) serie Living o Matix di B Ticino, Idea o Arke di Vimar, complete di placche. L'impianto sarà strutturato in 4 linee (cucina, zona 1, zona 2, condizionamento) gestite da quadro elettrico principale 12 moduli con interruttori magnetotermici ad alta sensibilità 30mA, con nodo equipotenziale di terra collegato alla rete disperdente comune all'intero edificio. Ogni appartamento sarà dotato di campanello di ingresso e lampade di emergenza marchio Beghelli.

5. IMPIANTO GAS

Composto da tubazioni in multistrato metallo-plastico di idonea sezione, completo ove necessario di prese d'aria di sicurezza. Ogni appartamento sarà dotato di n. 1 punto gas per caldaia, n. 1 punto gas per fornelli, n. 1 punto gas esterno su terrazzo o area scoperta, tutti dotati di idonee chiavi di arresto.

6. IMPIANTO VIDEO-CITOFONO

Con canalizzazione sotto traccia per n. 1 punto video-citofono in zona soggiorno/ingresso, completo di scatola da incasso ed apparecchio a colori marca Bticino o similari.

7. IMPIANTO TV

Sotto traccia derivato da impianto antenna condominiale, con stesse caratteristiche e finiture già indicate per l'impianto elettrico, realizzato con posa di cavi e cassette da incasso per ricezione segnale terrestre e satellitare, per il soggiorno e per le camere da letto.

8. IMPIANTO TELEFONICO E RETE LAN

Sotto traccia derivato dalla colonna montante, con stesse caratteristiche e finiture già indicate per l'impianto elettrico, costituito da:

- n. 1 punto per la zona soggiorno e n. 1 punto per ciascuna delle camere da letto;
- rete Lan per Modem Internet (non incluso) cavo UTP cat. 5 in canalizzazione sotto traccia, con n. 1 punto per la zona soggiorno, n. 1 punto per ciascuna delle camere da letto, n. 1 punto per ogni TV.

9. PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ANTI-INTRUSIONE

Sotto traccia realizzato con corrugati di idonea sezione per collegamento sensori in corrispondenza delle aperture esterne e dei rilevatori volumetrici interni, escluso il cablaggio, la fornitura ed il montaggio delle apparecchiature.

PERSONALIZZAZIONE

Su richiesta degli acquirenti sarà valutata la possibilità di apportare modifiche e personalizzazioni all'interno delle unità immobiliari.

Eventuali modifiche alla distribuzione interna dovranno essere richieste prima della realizzazione delle tramezzature previste nel progetto architettonico.

Non sono consentite variazioni alle parti esterne delle abitazioni che comportino modifiche all'aspetto esteriore dell'edificio come raffigurato nelle fotosimulazioni tridimensionali (balconi, terrazzi, giardini, finestre e serramenti, finiture, etc.).

Qualora le scelte comportino maggiorazioni dei costi di realizzazione e/o problematiche tecniche, le variazioni saranno concordate con la Direzione Lavori e l'Impresa costruttrice, per valutarne l'incidenza economica e la fattibilità.

Le personalizzazioni, il cui maggior costo (approvvigionamento materiale ed oneri tecnici per modifiche al progetto architettonico) rimane a carico degli acquirenti richiedenti, potrebbero incidere sui tempi di consegna se non comunicate e/o concordate in tempo utile.



GRUPPO IMMOBILIARE
REAL ESTATE DEVELOPER

Gruppo Immobiliare s.r.l.

Via P. Mascagni, 23 - 81030 Orta di Atella (CE)

081 8138875 | 324 0985399

www.digiorgioimmobiliare.it