

PROPONENTE:
WiMaX
real estate s.r.l.
Via NAPOLI, 30
19122 - LA SPEZIA
P.IVA 01517140115



RESIDENZA SILVA



PROGETTO:
MAED architettura
s.r.l. Via NAPOLI 30
19122 La Spezia (IT)
tel. +39 0187 732154
www.maed.it info@maed.it

CAPITOLATO DI VENDITA

“IL COMPLESSO RESIDENZIALE DI VIA SILVA” è costituito da un edificio residenziale, sito nel Comune di Como in Via Silva 42-44.

Il Capitolato ha per oggetto tutte le opere occorrenti per la realizzazione nel Comune di Como, in Via Silva per la riqualificazione di un edificio esistente che, secondo quanto stabilito dal progetto, prevede la realizzazione di undici appartamenti.

DESCRIZIONE DELLE OPERE

L'idea progettuale sviluppa il concetto di “rigenerazione edilizia”, al fine di ottenere un seppur minimo impatto, non solo per il quartiere, ma anche per l'abitato di Via Silva e indirizza la trasformazione di questo “spazio dismesso”, generando nuove relazioni.

Nuove forze, nuove immagini e nuove residenze più flessibili, per rigenerare un'area capace di dialogare e di colmare le lacune attuali in funzione di una nuova e più rafforzata urbanità.

Il progetto prevede la riqualificazione di un edificio multipiano (quattro piani fuori terra), plurifamiliare, distribuito da doppio vano scala e un ascensore.

L'articolazione funzionale prevede la realizzazione di box esterni, e la realizzazione dei parcheggi esterni. Le opere di scavo risultano irrilevanti in quanto il parcheggio è al livello dello spazio di pertinenza dell'edificio. Un maggior dettaglio descrittivo si riscontra nelle tavole sinottiche.

UNITA' IMMOBILIARI PER LIVELLO			
	alloggi	posti-auto	cantine/rip
livello seminterrato	0	0	1
livello terra	2	0	6
primo livello	4	0	0
secondo livello	3	0	0
Livello sottotetto	1	0	2

Il piano seminterrato è composto dal vano unico per la cantina .

[Digitare qui]

Il livello terra è composto da due unità residenziali di taglio medio piccolo, dotate di accessori. Con alcune cantine.

Il primo livello si articola in quattro unità con tagli abitativi maggiori, sempre con accessori.

Il terzo livello è composto tre alloggi. Infine l'ultimo livello sottotetto è composto da un unico appartamento e alcuni accessori.

Le finiture delle unità immobiliari prevedono gli intonaci al civile, le tinteggiature, i rivestimenti e le pavimentazioni in gres, gli infissi interni in tamburato, gli infissi esterni in p.v.c., le persiane in Alluminio, il portoncino caposcala blindato, le ringhiere in ferro.

Per gli spazi comuni oltre gli intonaci al civile e le tinteggiature, le scale e i percorsi sono previsti in pietra o equivalente. Per le pavimentazioni delle porzioni esterne si prevede tipo pietra grigio di promontorio per i camminamenti e le scale, autobloccanti in materiale drenante per i posti auto e per la viabilità comune.

OPERE DI CARATTERE STRUTTURALE

Altezza dei piani

L'altezza libera dei piani dovrà essere quella risultante dagli elaborati grafici di progetto e cioè:

-ml. 3,20 max per il piano terra (in conformità con i grafici di progetto);

-ml. 3,20 max per tutti gli altri locali ai livelli superiori (in conformità con i grafici di progetto);

Con il consenso o dietro indicazione della DD.LL. si potranno avere in certi ambienti (wc, ingressi, ripostigli) altezze inferiori a mt. 3,40, ma sempre comunque superiori o uguali a mt. 2,40 .

Strutture

Le strutture esistenti portanti sono in muratura .

Solai e solette

Solaio piano esistente in legno o in laterocemento nella parte alta dell'edificio.

STRUTTURE MURARIE

Tamponamenti interni

I tavolati interni a separazione di tutti i locali saranno realizzati con Gasbeton da cm.8 murati in foglio e intonacati. Tutti gli spigoli delle murature interne dei locali d'abitazione e non, saranno in lamierino zincato e rete metallica.

La cassonatura delle canalizzazioni (scarichi ed esalazioni) sarà eseguita in tavolati di forati dello spessore minimo di cm.6 previa coibenza della condotta con materiali idonei a tale servizio.

Impermeabilizzazioni e coibentazioni

L'impermeabilizzazione delle coperture praticabili (logge e terrazzi) sarà realizzata nel seguente modo:

- lastre coibenti in polistirene ad alta intensità;
- massetto coibente;
- strato impermeabilizzante.

STRUTTURA DI COPERTURA

Data la natura dell'edificio la copertura sarà a falde inclinate e sarà composta nel seguente modo: tavolato, isolante in Poliestere espanso o equivalente di 14 cm impermeabilizzazione con telo impermeabile e copertura con tegole marsigliesi

OPERE DI FINITURA

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Tutti gli spazi utili all' interno degli alloggi saranno pavimentati con Gres Porcellanato dell'azienda "Marca Corona" made in italy

I rivestimenti bagni saranno in Gres Porcellanato
Modello: Stage Azienda: "Marca Corona" 300 X 600.

Il rivestimento sarà messo in opera per un'altezza pari a 120 cm su tutte le pareti , nelle parti della doccia invece verrà installato ad un'altezza pari a 210 cm.

I locali delle unità, esclusi quelli con le pareti rivestite, avranno zoccolino battiscopa in stile pavimento.

Gli spazi condominiali (disimpegni ai piani, androni, ecc.) saranno finiti con idonei materiali a scelta della Direzione Lavori.

La posa in opera dei pavimenti sarà realizzata a perfetta regola d'arte, in modo da ottenere piani esatti e nel collegamento in opera degli elementi saranno scrupolosamente osservate tutte le disposizioni che verranno impartite dalla Direzione Lavori di volta in volta.

In corrispondenza delle porte interne a separazione dei pavimenti di diverso materiale, saranno messe in opera delle piattine in acciaio 5 x 25.

I pavimenti saranno consegnati diligentemente finiti e puliti senza macchie di sorta.

TINTEGGIATURE

Le facciate, saranno rivestite esternamente con pittura a base di calce della "Spring Color" o similari.

Il colore sarà compatto, flessibile, ben ancorato al fondo, cromaticamente con chiaro scuri dovuto al tipo di materiale usato, resistente alle abrasioni e perfettamente stabile all'aggressione alcalina dei cementi ed agli sbalzi di umidità e temperature da - 20° a+ 90°.

L 'Impresa esecutrice garantirà la inalterabilità delle tinte alla temperatura, al sole, agli agenti atmosferici per almeno cinque anni.

a) Spalle finestre e porte balcone

Le spalle delle finestre e delle porte saranno intonacate

PORTE INTERNE

I portoncini di ingresso alle residenze saranno di tipo blindato, modello Venere o similare di dimensioni 80/90x210 con struttura portante in ferro e lamiera, coibentazione interna in lana di roccia con le facce in pannelli fibrolegnosi impiallacciati noce naturale esterno, liscio in laccato bianco interno e/o analogo alla finitura delle porte interne, serratura del tipo cassaforte, rostri antistrappo sul lato cerniere, pomolo o maniglia esterna Tipo Milena in acciaio.

Le porte interne, a battente, saranno di dimensioni 70/80x210 con finiture laccate bianche con maniglia cromo satinato o similari

SERRAMENTI ESTERNI

Le finestre esterne avranno il telaio in PVC a scelta della Direzione Lavori

Le finestre e portefinestre avranno a una o più ante apribili anche a vasistas cerniere in acciaio, cremonese a tre chiusure e maniglia tipo standard in acciaio satinato.

Le persiane esterne saranno in ALLUMINIO colore a discrezione della D.L.

TINTEGGIATURE INTERNE

Tutte le pareti ed i soffitti degli alloggi saranno tinteggiate con due o più mani di pittura a base calce previa applicazione di mano di fissativo, nei colori che, all'atto esecutivo saranno indicati dalla DD.LL.

IMPIANTI TECNOLOGICI

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Tipologia

Impianto termico singolo compresa la produzione di acqua calda sanitaria.

Sistemi di generazione

Caldia a metano marca Beretta da 24 KW o equivalente installata in apposita nicchia sulle terrazze per evitare l'immissione di gas negli appartamenti

Sistemi di termoregolazione

Termoregolazione per ogni singolo appartamento mediante termostato

Sistemi di distribuzione del vettore termico all'interno degli alloggi

Impianto di riscaldamento a elementi tubolari scaldanti

IMPIANTO IDRICO – SANITARIO

Alloggi.

L'impianto di alimentazione idrica avrà origine dal contatore generale posto dall'Azienda erogatrice in apposito luogo posto al piano terra del fabbricato in pozzetto su strada. La rete distributiva sarà formata con tubazione in polipropilene.

Le unità abitative saranno fornite delle apparecchiature sanitarie rilevabili dai disegni di progetto e così distribuite:

- Lavabo con bacino di forma rettangolare in porcellana dura vetrificata, di colore bianco, completo di gruppo miscelatore. Dimensione 50x80 miscelatore monoforo monocomando .
- Bidet in porcellana sospeso colore bianco , aderenza posteriore a muro, completo di gruppo miscelatore come per lavabo.
- Vaso a cacciata sospeso, di colore bianco Scarico cassetta di cacciata a muro con doppio flusso di scarico.
- Piatto doccia in ceramica di colore bianco cm. 80 x 120 X 4 + miscelatore e soffione a muro diametro 25 cm , o prodotti analoghi.

Sono inoltre previsti:

- 1 allaccio idrico di acqua fredda per lavatrice.
- 1 allaccio idrico di acqua fredda per lavastoviglie.
- 1 scarico per lavatrice.
- 1 scarico per lavastoviglie.
- 1 allaccio idrico di acqua fredda/calda per lavandino cucina

IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

Tutti gli alloggi potranno essere dotati di climatizzatore a pompa di calore , ma dovrà essere esplicitamente richiesto dalla futura proprietà in fase di ristrutturazione e sarà preventivato a parte in base alle dimensioni dell'alloggio.

Tale opzione deve essere quantificata perchè l'alloggio dovrà essere dotato di apparecchiature non previste a capitolato generale.

IMPIANTO DI ALLARME

Tutti gli alloggi saranno allestiti con predisposizione di canalizzazioni per impianto di allarme nei serramenti esterni e nella porta di ingresso.

IMPIANTO ELETTRICO

Ogni unità sarà alimentata da un proprio contatore di energia elettrica. Che sarà dislocato al piano terra sulla facciata vicino all'ingresso del numero 42.

Ogni unità avrà un proprio centralino a protezione dell'impianto nel quale saranno suddivise le linee delle prese da 16A dalle prese da 10A e dell'illuminazione.

Negli alloggi, la suddivisione delle prese di corrente e dei punti luce a parete e a soffitto dove possibile. Le apparecchiature elettriche (interruttori, prese, ecc., saranno della marca tipo Vimar serie PLANA , saranno così composte:

APPARTAMENTO TIPO

Camera matrimoniale: n.1 punto luce invertito, n.5 prese 2x10/16A bivalenti; n.1 presa telefonica tipo plug, n.1 presa TV-SAT;

Camera ad un letto: n.1 punto luce deviato, n.3 prese 2x10/16A bivalenti; n.1 presa telefonica tipo plug, n.1 presa TV-SAT;

Soggiorno: n.4 punti luce devianti, n.4 prese 2x10/16A bivalenti, n.1 presa telefonica tipo plug, n.1 presa TV-SAT;

Bagni: n.1 punto luce interrotto, n.1 alimentazione specchiera(n.1 presa 2x10/16A bivalente e n.1 punto luce interrotto);

Cucina o cucinotto: n.1 punto luce interrotto, n.4 prese 2x10/16A bivalenti, n.2 prese 2x10/16A bivalenti/schuko, n.1 allaccio cappa;

Ingresso: n.1 punto luce deviato, n.1 apparecchio citofonico a parete, n.1 suoneria campanello esterno, n.1 centralino elettrico, Disimpegno notte: n.1 punto luce deviato/invertito;

Logge e balconi: n.1 punto luce interrotto/deviato.

IMPIANTO TELEFONICO

Il fabbricato sarà completato da impianto di alimentazione telefonica costruito secondo le norme in vigore e nel rispetto delle prescrizioni della società concessionaria.

In ogni alloggio saranno apposte apposite cassette di derivazione, dalle quali partirà, successivamente l'impianto telefonico interno.

Le cassette di derivazione anzidette saranno poste in prossimità del caposcala, in posizione che all'atto esecutivo verrà indicata dalla DD.LL.

CANNE DI USO DOMESTICO

Inoltre in ogni alloggio dove i bagni sprovvisti di areazione diretta e naturale, saranno provvisti di canne di aspirazione.

Le canne dovranno essere singole.

I locali cucina saranno muniti di griglia di ventilazione poste verso l'esterno

SISTEMAZIONI ESTERNE

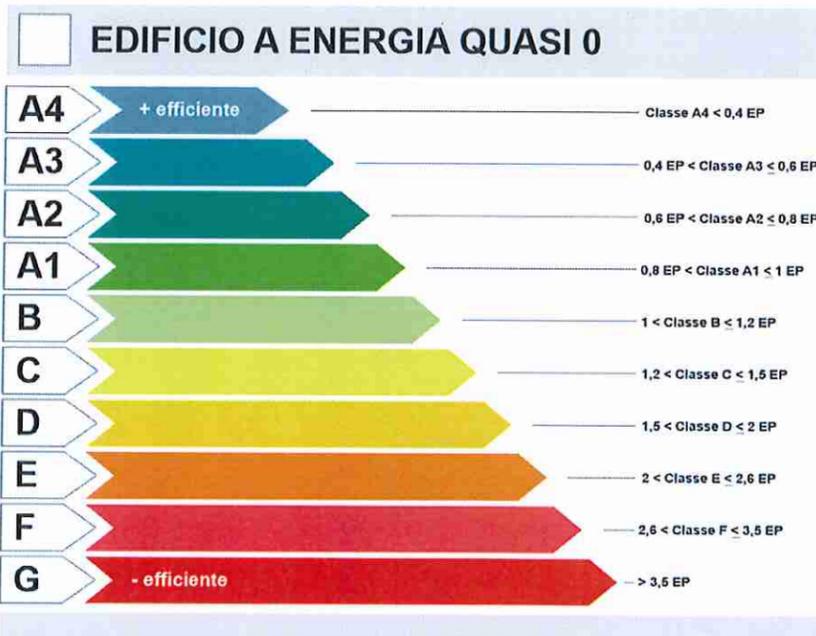
-Strada di accesso al complesso residenziale in adiacenza alla pubblica via: sarà realizzata in tutte le varie fasi di lavorazione, livellamento del terreno, installazione di elementi prefabbricati in CLS drenanti, completa di cunetta alla francese e griglie caditoie per lo smaltimento delle acque piovane.

-Recinzioni: saranno realizzate lungo il perimetro di confine utilizzando elementi similari a quelli esistenti

-Verrà realizzata una pavimentazione drenante nelle aree lasciate scoperte dall'edificio per ottemperare alle normative vigenti.

CLASSE ENERGETICA EDIFICIO NELLA TOTALITA'

CLASSE ENERGETICA D



CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il Complesso di cui sopra e le unità immobiliari saranno consegnate completamente ultimate in modo conforme al progetto esecutivo ed al presente capitolato di descrizione dei lavori. L'identificazione dell'unità immobiliare compravenduta e delle sue pertinenze avverrà attraverso la citazione nel preliminare e nel rogito dei numeri che le contraddistinguono nella pianta allegata e, detti atti, saranno firmati dalle parti per accettazione. Le unità immobiliari saranno sottoposte a tutti i vincoli che riguardano la comunione degli immobili per i luoghi e gli impianti di cui l'acquirente è proprietario; con diritto della venditrice di attraversare con scarichi, condutture e canne fumarie, le unità immobiliari compravendute.

Opere extra capitolato:

Eventuali opere non previste o diverse da quelle indicate nel seguente capitolato dovranno essere richieste in tempo utile per la loro esecuzione e concordate anche per quanto concerne i relativi prezzi con il **Responsabile della Commessa** e corrisposti durante le lavorazioni di riqualificazione gli extra capitolato saranno conteggiati in maggiorazione rispetto a quanto previsto senza permuta alcuna. Le varianti concordate verbalmente con personale di cantiere, non sono impegnative per la società Venditrice. Tali lavori di variante potranno spostare adeguatamente il termine di consegna degli alloggi, non il pagamento della rata prevista alla consegna ed il termine del saldo. Tali varianti non dovranno, in ogni caso, far classificare l'alloggio ed i suoi accessori nella categoria di lusso, ai sensi delle vigenti leggi in materia; ogni maggiore onere fiscale che dovesse colpire l'unità immobiliare per tale trasformazione, dovrà essere pagato dall'Acquirente.

La Spezia li 15/10/2022

WiMaX
real estate s.r.l.
Via NAPOLI, 30
19122 - LA SPEZIA
P.IVA 01517140115