

CAPITOLATO SINTETICO DELLE FINITURE



INTERVENTO REALIZZATO DA



REALIZZAZIONE DI 14 APPARTAMENTI

VIA PISANA N. 946 - FIRENZE

La società

La società Rs Investment Srl è una società immobiliare costituita per la realizzazione e la vendita di appartamenti in varie tipologie.

Opera sul mercato degli immobili fiorentini da diversi anni ed è ormai riconosciuta come una realtà solida ed affidabile.

Le progettazioni vengono analizzate con la collaborazione di tecnici esperti nel calcolo di strutture antisismiche e nella determinazione dei parametri per l'efficienza energetica.

La costruzione è affidata ad imprese ed a lavoratori autonomi di grande professionalità e competenza.

Il progetto architettonico

L'intervento prevede la ristrutturazione e riorganizzazione funzionale dell'intero complesso immobiliare ove verranno realizzate n° 14 unità immobiliari con riscaldamento a pannelli radianti e impianto fotovoltaico con posti auto esterni, includendo le opere e quanto si renda necessario per completare internamente ed esternamente ogni singola proprietà.

Il progetto di Via Pisana è stato definito sulla base di obiettivi che la società considera primari nell'ambito della propria operatività:

- **cura del dettaglio:** *la progettazione e la realizzazione dei nostri interventi è pensata a misura d'uomo, considerando la vivibilità degli ambienti come punto fondamentale per il benessere dei futuri acquirenti;*
- **isolamento termico:** *gli isolamenti impiegati nella costruzione sono di ottima qualità. La posa degli isolanti è molto importante per ottenere dei grandi risultati, perciò già in fase di progettazione vengono studiati i sistemi migliori per eliminare i ponti termici;*
- **isolamento acustico:** *i materiali utilizzati nelle nostre case attenuano considerevolmente i rumori provenienti dall'esterno, ottemperando a quanto prescritto dalle severe normative e permettendovi un comfort acustico a livelli eccellenti. Per contribuire all'isolamento acustico tutti i serramenti che installiamo sono in grado di abbattere notevolmente i rumori;*
- **tecnologie e sistemi costruttivi preposti al risparmio energetico:** *le nostre ultime realizzazioni sono dotate di pompe di calore e pannelli fotovoltaici, sfruttando una fonte di energia gratuita come l'energia solare.*

Questo impianto garantirà un notevole apporto al fabbisogno energetico dell'edificio.

Premesse

La descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri principali dell'edificio, tenuto conto che il progetto approvato dall'Amministrazione Comunale potrà essere suscettibile di leggere variazioni in fase di esecuzione.

Rs Investment Srl si riserva la possibilità, in fase di esecuzione, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto, quelle variazioni o modifiche che si ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purchè le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

Eventuali opere del presente capitolato non realizzate e/o fornite per ordine dalla parte acquirente, non verranno scomputate dal prezzo di vendita dell'immobile.

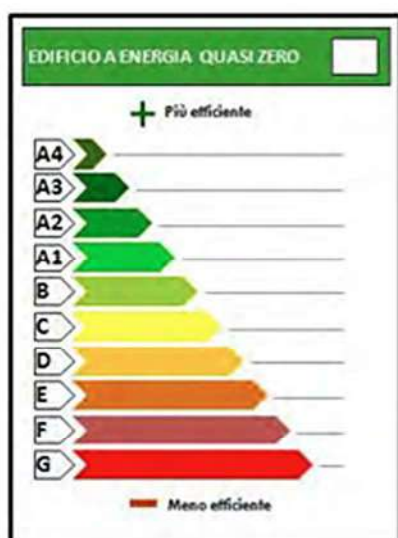
Le differenze inerenti le richieste di sostituzione dei materiali di finitura con prodotti di livello superiore (pavimenti, rivestimenti interni, sanitari, etc) da parte dell'acquirente, dovranno essere liquidate preventivamente al costruttore; nel caso in cui l'acquirente si rifornisca da un fornitore diverso rispetto a quello indicato, non verrà scomputata alcuna cifra dal prezzo di acquisto.



***N.B. :** *Per le sole voci di capitolato contrassegnate con asterisco, la scelta tra i diversi materiali proposti potrà essere operata dall'acquirente fino al termine massimo indicato dalla Direzione Lavori (D.L.). Tale termine massimo sarà stabilito sulla base delle esigenze di cantiere e comunicato all'acquirente. Oltre tale termine, al fine di non rallentare le fasi operative di cantiere la scelta sarà operata direttamente dalla Direzione Lavori.*

La Classe Energetica

La RS Investment Srl è da sempre attenta al tema del **risparmio energetico** e nei suoi anni di attività ha sempre proposto soluzioni che potessero combinare costi e benefici.



	Classe A4	$\leq 0,40 EP_{gl,nr,Lst}$
$0,40 EP_{gl,nr,Lst} <$	Classe A3	$\leq 0,60 EP_{gl,nr,Lst}$
$0,60 EP_{gl,nr,Lst} <$	Classe A2	$\leq 0,80 EP_{gl,nr,Lst}$
$0,80 EP_{gl,nr,Lst} <$	Classe A1	$\leq 1,00 EP_{gl,nr,Lst}$
$1,00 EP_{gl,nr,Lst} <$	Classe B	$\leq 1,20 EP_{gl,nr,Lst}$
$1,20 EP_{gl,nr,Lst} <$	Classe C	$\leq 1,50 EP_{gl,nr,Lst}$
$1,50 EP_{gl,nr,Lst} <$	Classe D	$\leq 2,00 EP_{gl,nr,Lst}$
$2,00 EP_{gl,nr,Lst} <$	Classe E	$\leq 2,60 EP_{gl,nr,Lst}$
$2,60 EP_{gl,nr,Lst} <$	Classe F	$\leq 3,50 EP_{gl,nr,Lst}$
	Classe G	$> 3,50 EP_{gl,nr,Lst}$

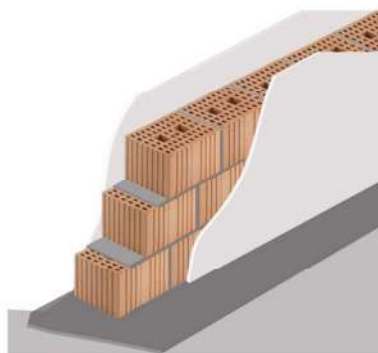
Grazie alle analisi energetiche specifiche ed approfondite siamo in grado di determinare soluzioni su misura per ogni tipo di edificio, mirate al **risparmio dei consumi energetici**.



Il nostro obiettivo per l'edificio di via Pisana è quello di raggiungere la **massima classe energetica (A)**, così da fornire una costruzione altamente efficiente ed in grado di **abbattere i costi** di gestione dell'unità immobiliare.

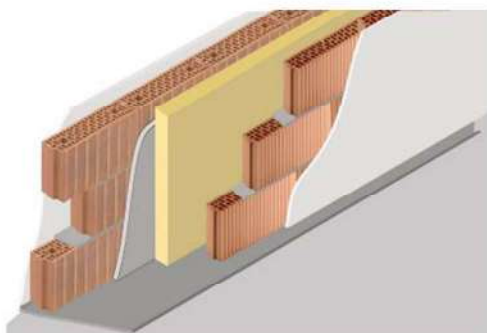
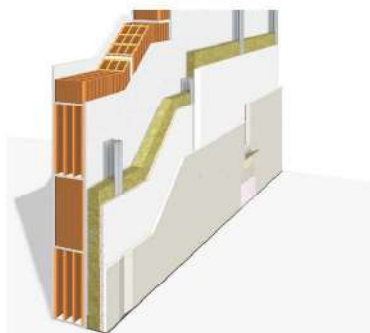
La costruzione

Murature esterne: le murature esistenti verranno trattate in relazione allo stato in cui si presentano, sanate e rese tali da presentare gli stessi requisiti estetici (a vista) simili alle nuove murature, garantendo un'uniformità dei locali degli appartamenti.



Murature interne: Le nuove murature interne, di separazione tra le unità immobiliari, verranno eseguite con muratura di mattoni forati con interposto materiale fonoisolante con ulteriore parete in cartongesso (struttura metallica e doppio pannello), e in alcuni appartamenti in doppia muratura con interposto materiale fonoisolante.

Le murature interne alle unità (tramezzature) verranno eseguite in cartongesso (struttura metallica e doppio pannello) e in foratelle con intonaco.



Le tramezzature esistenti non subiranno nessuna modifica di consistenza, salvo che per necessità della Direzione Lavori, e con gli stessi requisiti estetici (a vista) simili alle nuove murature, garantendo un'uniformità dei locali interni agli appartamenti.

Le finiture *

1. PAVIMENTI - RIVESTIMENTI - SANITARI - RUBINETTERIA

RS Investment Srl propone soluzioni selezionate puntando sulla qualità, l'innovazione e il design esclusivo, per potersi adattare ad ogni soluzione di arredo.

Le pavimentazioni di qualità saranno in parquet e grès porcellanato di diversi formati, finiture e colori, così come per i rivestimenti del bagno e della cucina.

Per i bagni è previsto il rivestimento di altezza 210 cm per la zona doccia e di altezza 120 cm per le pareti rimanenti. Qualora il cliente decidesse di modificare la superficie piastrellata, questa avrà un costo aggiuntivo. Per la zona cucina è previsto il rivestimento di altezza circa 80 cm lungo tutto lo sviluppo della cucina. Qualora il cliente decidesse di modificare la superficie piastrellata, questa avrà un costo aggiuntivo a carico del cliente.

Forniture comprese nel seguente capitolato: parquet 15x60/180cm e piastrelle 30x60 cm, 60x60 cm, 25x50 cm, 25x40 cm, 20x40 cm, 20x60 cm e doghe di lunghezza massima di 20x120 cm; formato e posa diversi avranno una maggiorazione di costo, a discrezione dell'impresa esecutrice, a carico del cliente. Le soluzioni indicate sono orientative, sarà possibile visionare tutte le opzioni selezionate dai nostri architetti presso lo showroom di riferimento.

PARQUET

formato : 15x60/180cm



PAVIMENTO

formato : 30x60cm



COLORI



PAVIMENTO

formato : 30x60/60x60cm



COLORI

PEARL

BEIGE

PAVIMENTO effetto legno

formato : 12x60cm



COLORI

IVORY

BROWN

MELANGE

PAVIMENTO

formato : 60x60cm



COLORI

GRIS

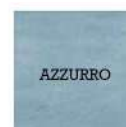
TAUPE

RIVESTIMENTO

formato : 20x60cm



COLORI



RIVESTIMENTO

formato : 20x40cm



COLORI

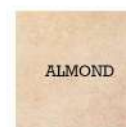


RIVESTIMENTO

formato : 25x40cm



COLORI





RUBINETTERIA marca: Paffoni - serie: Blu



Lavabo



Bidé



*Miscelatore ad incasso
e saliscendi*



PORTA INTERNA

dimensioni : varie

Tutte le porte saranno tamburate in laminato, di colore bianco, complete di telaio, con coprifili ad incastro e ferramenta in acciaio satinato con serratura mediana e maniglia; le imbotti avranno la stessa finitura.

Le porte ad anta scorrevole saranno dotate di telaio di contenimento del battente in lamiera zincata, con meccanismo per lo scorrimento dell'anta (stessa finitura delle porte a battente).



FINESTRE E PORTEFINESTRE

dimensioni : varie

Le finestre e portefinestre saranno realizzate in PVC, di colore bianco, con anta a ribalta.

L'isolamento termico è garantito dalla profondità del profilo e dalla tecnica a camere multiple che fungono da barriera isolante tra le basse temperature esterne ed il calore degli ambienti interni.

Tutte le unità avranno persiane in alluminio colore grigio.



PORTA BLINDATA

dimensioni : 90x210cm

Gli ingressi agli appartamenti saranno dotati di portoncino blindato con blocco porta e serratura CE a cilindro europeo con struttura esterna in metallo nero e pannellatura in melaminico color legno con ferramenta in acciaio satinato.



IMPIANTI *

Gli impianti sono una parte fondamentale per la definizione dei consumi di un edificio e per raggiungere un'alta qualità della vita. Gli impianti proposti sono stati studiati da esperti del settore per garantire la miglior resa possibile in base all'intervento.

IMPIANTO IDRICO

*Ogni appartamento sarà dotato di impianto idraulico per bagno composto da vaso, bidet, lavandino, piatto doccia e impianto idraulico per cucina con attacco per lavello, lavastoviglie e/o lavatrice (se non previsto nel bagno principale/di servizio e/o ripostiglio).
La distribuzione dell'acqua sarà realizzata con tubazioni in PVC rivestito o similari.*

IMPIANTO ELETTRICO

Ogni appartamento sarà dotato di circuito a 220 V sotto traccia. Gli apparecchi modulari avranno interruttori con appropriato numero di prese da 10° tipo bipasso 10A/16° e tipo unel, e placche in tecnopolimero di colore bianco. Il centralino principale di comando sarà dotato di interruttore generale e interruttori secondari dedicati alle utenze della cucina. In dotazione tv terrestre e satellitare e un punto telefonico posizionato nella zona giorno.

Verranno realizzati controsoffitti in cartongesso e installati faretti ad incasso in corrispondenza della zona cucina (per una profondità di 60 cm in corrispondenza dei pensili e quanto necessario per coprire un eventuale tubo della cappa di aspirazione), dei bagni ciechi e dei disimpegni. Il numero dei corpi illuminanti sarà adeguato allo spazio e concordato con la D.L.



Ogni appartamento avrà un videocitofono, collegato agli ingressi tramite campanelliere videocitofoniche.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Per la climatizzazione invernale e la produzione dell'acqua calda sanitaria sarà installato un impianto a pompe di calore ad alta efficienza termica condensata ad aria. Il riscaldamento degli appartamenti avverrà con un impianto a pannelli radianti, unendo un elevato livello di comfort ad un notevole risparmio energetico.

Gli elementi radianti, costituiti da tubi in materiale resistente alle alte temperature ed al calpestio, vengono inseriti sotto il pavimento, risultando così invisibile, a tutto vantaggio dell'estetica e consentendo un miglior sfruttamento degli spazi. La trasmissione del calore avviene principalmente per irraggiamento e non per convezione (come nel caso dei termosifoni). In questo modo si evitano fastidiosi spostamenti d'aria e di polveri e il calore viene diffuso in modo più uniforme. Gli impianti radianti funzionano con acqua a bassa temperatura (25-40°C) e sono pertanto ideali per essere integrati con pompe di calore, infatti l'efficienza di quest'ultime migliora del 25% se abbinata ad un sistema radiante rispetto ad un impianto a ventilconvettori. Questo sistema utilizza un ciclo termodinamico per riscaldare l'acqua contenuta nel bollitore attraverso l'aria aspirata dal gruppo termico invertendo il flusso naturale del calore; con il medesimo funzionamento, verranno predisposti degli attacchi per ventilconvettori idronici per la climatizzazione estiva, garantendo un'alta efficienza energetica.



IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

In tutti gli ambienti principali delle unità immobiliari saranno predisposti gli attacchi per l'impianto di condizionamento: l'acquirente dovrà poi installare condizionatori del tipo idronico, in quanto l'impianto sarà collegato alle stesse pompe di calore che alimentano l'impianto di riscaldamento.



PIANO COTTURA CUCINA

Le unità immobiliari saranno dotate di piani cottura ad induzione.

ALTRE SISTEMAZIONI

SISTEMAZIONI ESTERNE PRIVATE

La pavimentazione esterna è prevista in gres porcellanato di colorazione grigia.

La suddivisione tra i giardini esterni sarà realizzata con essenze arboree.

Ogni resede/giardino sarà dotato di punto acqua e illuminato con lampioncini.

SISTEMAZIONI ESTERNE CONDOMINIALI

Le zone adibite a parcheggio saranno realizzate con ghiaino, con segnaletica e numerazione con paletti dei posti auto per evidenziare gli spazi.

Le zone giardino verranno sistemate a terriccio pulito con la piantumazione di essenze arboree come da progetto.

L'accesso e l'uscita tramite auto e moto al parcheggio saranno garantite da cancello motorizzato con telecomandi elettronici (un telecomando per ogni appartamento).

A supporto delle pompe di calore e nell'idea del risparmio energetico, verrà realizzato un'impianto a pannelli fotovoltaici tramite una pensilina installata nell'area parcheggio, così da sfruttare la principale fonte di energia rinnovabile (il sole), fornire un supporto al fabbisogno dell'edificio e diminuire i costi di consumo agli acquirenti.

ALLACCIAMENTI UTENZE

Gli allacciamenti e la collocazione dei vani contatori con le utenze condominiali e private, verranno realizzate seguendo le direttive degli enti erogatori dei sottoservizi.

Inoltre la parte venditrice installerà a propria cura e spese gli allacci delle utenze (acqua, luce, e telefono) alla parte acquirente, che si impegnerà a restituire al momento del rogito i costi sostenuti per suddetti allacci.