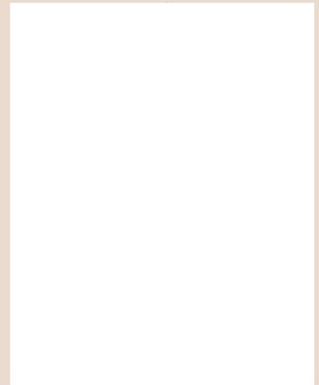


# CAPITOLATO SINTETICO DELLE FINITURE



INTERVENTO REALIZZATO DA



**REALIZZAZIONE DI 14 APPARTAMENTI**

VIA PISANA N.  - FIRENZE

## La società

*La società 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.*

*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 *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.*



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

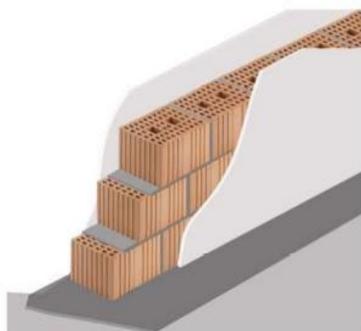
*Grazie alle analisi energetiche specifiche ed approfondite siamo in grado di determinare soluzioni su misura per ogni tipo di edificio, mirate al **risparmio dei consumi energetici**.*



*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.*

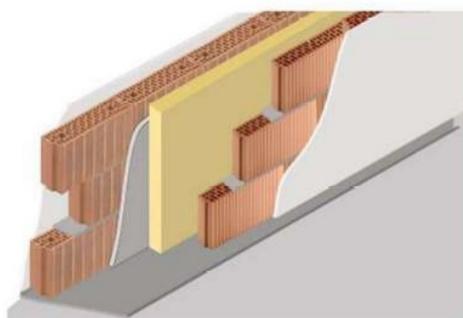
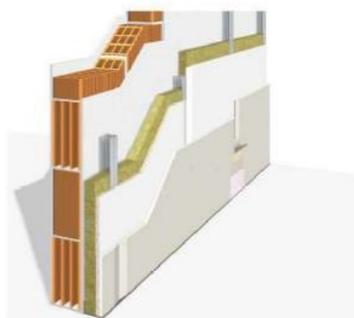
## La costruzione

**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



NATURALE



NATURALIZZATO



LIGHT WHITE

#### PAVIMENTO

formato : 30x60cm



#### COLORI



BLANC



GRIS



TAUPE



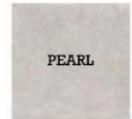
MARRON

**PAVIMENTO**

*formato : 30x60/60x60cm*



**COLORI**



PEARL



BEIGE

**PAVIMENTO** *effeto legno*

*formato : 12x60cm*



**COLORI**



IVORY



BROWN



MELANGE

**PAVIMENTO**

*formato : 60x60cm*



**COLORI**



GRIS



TAUPE

**RIVESTIMENTO**

*formato : 20x60cm*



**COLORI**



**RIVESTIMENTO**

*formato : 20x40cm*



**COLORI**

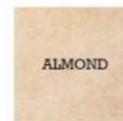


**RIVESTIMENTO**

*formato : 25x40cm*



**COLORI**



*SANITARI* marca: Pozzi Ginori - serie: Colibrì 2

tipo: sospeso



*RUBINETTERIA* marca: Paffoni - serie: Blu



*Lavabo*



*Bidé*



*Miscelatore ad incasso  
e saliscendi*



## 2. SERRAMENTI

### 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 ghiaio, 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.*