

**CAPITOLATO IMMOBILE CAMPI BISENZIO
GALLERIA DI VITTORIO N.13**

CAPITOLATO DELLE RIFINITURE INTERNE DELLE UNITA' IMMOBILIARI
DI PROPRIETA' FRATINI COSTRUZIONI

CAPITOLATO INTERVENTO GALLERIA DI VITTORIO N.13

CAPITOLATO DELLE RIFINITURE INTERNE DA IMPIEGARE PER
L'INTERVENTO DI CAMBIO DESTINAZIONE D'USO E FRAZIONAMENTO
DEL FABBRICATO
PER CIVILE ABITAZIONE SITO NEL COMUNE DI
CAMPI BISENZIO GALLERIA DI VITTORIO N.13

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Le opere saranno eseguite in osservanza della SCIA prot n° 20063/2024 del 30/03/2024 con progetto redatto dal Geom. Cristiano Biancalani

Le opere saranno eseguite in osservanza alla norma delle L.10/91 in materia di isolamento termico redatto dall'ing. Gianluca Bacci.

Gli intonaci interni ed esterni saranno eseguiti del tipo premiscelato a calce, con finitura a velo per civile, tinteggiatura soprastante, mano di fissativo già a colore mediante pittura da esterni silossanica per facciate, colore a scelta della Direzione Lavori e pittura traspirante colori chiari per pareti interne, previa mano di fissativo a colore e n° 2 mani di pittura.

Impermeabilizzazioni solaio di copertura

Il lastrico solare sovrastante le unità immobiliari, sarà impermeabilizzato con mano di malta cementizia data in doppia mano con interposta rete in PVC con sovrastante pavimentazione klinker.

Isolamento termico ed acustico

L'isolamento termico ed acustico saranno calcolati da tecnico abilitato in materia ed avranno tutti le caratteristiche rispondenti alle vigenti leggi in materia.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI (descrizione)

In tutta la superficie degli appartamenti saranno messi in opera pavimenti in monocottura o gres porcellanato rettificato di prima scelta con prezzo di acquisto di 30,00 € al mq, il tutto a scelta su una campionatura di almeno tre tipi da scegliere al

magazzino edile indicato dalla Fratini Costruzioni. Sarà posto in opera uno zoccolino dello stesso materiale incollato e stuccato.

Nelle cucine sarà realizzato un rivestimento in ceramica fino all'altezza di ml 1,60 dal pavimento e per tutta la lunghezza che il lato cottura occuperà compreso risvolti laterali con prezzi di acquisto di 30,00 € al mq. Il colore ed il formato sarà a scelta su una campionatura di almeno tre tipi da scegliere al magazzino edile indicato dalla Fratini Costruzioni, è garantita la facoltà della committenza di poter sostituire le tipologie di rivestimenti, facendo nel caso una differenza di prezzo. L'acquirente si impegna sin d'ora che sceglierà il materiale dal fornitore di fiducia dell'impresa esecutrice.

Il resede esterno sarà pavimentato in klinker per esterni (antigelive ed antiscivolo); inoltre sarà posato uno zoccolino dello stesso materiale.

Le soglie e davanzali saranno in marmo di Travertino chiaro di prima scelta o simili ed avrà spessori finito di cm.3 (solo davanzali). I davanzali avranno le coste rettificate e bisellate sul fronte, gocciolatoio di 1 cm. ed il piano levigato, come pure le soglie delle porte finestre.

I riquadri delle aperture stesse saranno rifiniti come la facciata.

I sottofondi per le pavimentazioni saranno con sabbia e cemento pronto per l'incollaggio dei pavimenti di gres porcellanato, klinker, monocottura, ceramica.

IMPIANTO -IDRO-TERMO-SANITARIO

L'impianto sarà realizzato in conformità al progetto esecutivo della ex L. 10/91 ed in conformità alle norme vigenti, con conseguente certificazione di conformità della Ditta esecutrice.

Pompa di calore: ogni unità avrà impianto singolo con pompa di calore elettrica per il riscaldamento, il raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria. L'unità esterna verrà posizionata nel resede esclusivo dell'appartamento bilocale mentre l'unità esterna dell'appartamento monolocale verrà posizionata sul lastrico solare.

Tubazioni

Le tubazioni dell'impianto idrico-sanitario saranno in multistrato o in acciaio zincato. Le tubazioni di scarico saranno in polietilene rigido con temperature di funzionamento da -40° C a + 100° C.

Fosse biologiche e pozzetti

L'impianto fognario è preesistente condominiale.

Bagni

Il bagno sarà dotato dei seguenti apparecchi:

-doccia a terra, vaso con cassetta di scarico da incasso Geberit, seggetta di tipo pesante, lavabo su colonna e bidet, tutti di colore bianco e rubinetteria (miscelatori) il tutto di primaria azienda italiana, mentre i sanitari saranno filo muro a terra di primaria azienda italiana.

Nel bagno o altro locale sarà realizzato un attacco per lavatrice completo di carico acqua fredda e scarico.(E' facoltà dell'acquirente indicare la posizione dell'istallazione di tale attacco.)

Cucine o angoli cottura :

Saranno così predisposti:

presa per solo acqua fredda con rubinetto di arresto e scarico per lavastoviglie attacco singolo, presa per acqua calda e fredda e scarico per lavello tubazione dal contatore alla pompa di calore. Il piano cottura sarà ad induzione. Il posizionamento degli stessi sarà concordato con la parte acquirente.

Il lato cottura sarà provvisto di canna di esalazioni del piano cottura con tubo di mm 100 e terminerà al di sopra della copertura in idoneo comignolo.

Tubazione idrica di attacchi per acqua fredda per pilozzo esterno nel resede con relativo scarico, compresa la fornitura e posa solo per il bilocale (la posizione sarà indicata dalla parte acquirente).

IMPIANTO ELETTRICO

Dotazioni unità immobiliari

Ogni unità immobiliare sarà dotata indicativamente dei seguenti impianti:

1-Protezioni al vano contatore: quadro elettrico in resina con interruttore magnetotermico.

2-Centralino di alloggio: sarà installato nell'ingresso dell'appartamento: Composizione: interruttore differenziale puro, n° 2 interruttori magnetotermici (luce, prese). Centralino cucina composto da: n° 1 sezionatore 2x20A e 4 interruttori magnetotermici.

3-Impianto TV (terrestre e satellitare). Per ogni unità di appartamento sarà realizzato un impianto di antenna TV costituito da una antenna per la ricezione di tutti i canali 3^a e 4^a banda RAI. E' prevista l'installazione di un impianto adatto alla ricezione di segnali televisivi satellitari e digitale terrestre con n° 1 presa funzionante per ogni alloggio.

4-Impianto telefonico: in ogni unità saranno installate le tubazioni ed i cavi telefonici.

5-Prescrizioni per i materiali: Apparecchi (prese-interruttori-deviatori ecc....) saranno della ditta Ticino serie Matix o ABB serie Chiara o similari aventi stesse

caratteristiche tecniche, con placca in tecnopolimero bianco.

6-Ingresso/soggiorno/pranzo: quadretto generale appartamento (in genere dietro il portoncino d'ingresso) n° 1 presa telefono-ronzatore per chiamata wc da incasso a parete in scatola. Porta frutti: un pulsante apriporta su citofono -presa TV satellitare-n°4 prese 10A di cui n°1 comandata-una presa bivalente 16A -n°2 punti luce invertiti -punto per cronotermostato ambiente

7-Zona lato cottura: centralino cucina -un punto luce interrotto -un punto alimentazione cappa -n°4 prese 10A/16A universali comandate con interruttore -n°2 prese 10A

8- Disimpegno: un punto luce invertito/deviato -una presa 10A/16A bipasso

9-Bagno: una presa 10A/16A universale -un punto luce interrotto a soffitto -un punto luce interrotto a parete -una presa 10A -un campanello di chiamata a tirante -un punto luce interrotto a parete per lavabo.

10-Stanza armadi: una presa 10A comandata deviata o invertita -un punto luce deviato o invertito una presa 10A/16A bipasso -n°3 prese 10A -una presa Tv-una presa telefono (prevista solo nel bilocale)

11-Camera matrimoniale (solo nel bilocale)/ zona notte (monolocale): una presa 10A invertita -un punto luce invertito -una presa 10A/16A bipasso -una presa comandata -n°3 prese 10A -presa Tv. una presa telefono.

12-Resede esterno (solo bilocale): un punto luce semplice con apparecchi illuminanti e lampada fluorescente compatta da 20W. Gli apparecchi illuminanti potranno essere variati a discrezione dalla società edificatrice, una presa stagna 10A/16A bipasso per lavatrice, punto alimentazione per unità esterna condizionamento.

13- Impianto citofonico: sarà previsto esterno con pulsantiera, comprendenti n°1 pulsante con targa porta nome luminoso per ogni unità.

L'impianto elettrico sarà comunque per garantire un livello 1

Le unità immobiliari saranno dotate di impianto fotovoltaico da 1,6 kW.

INFISSI ESTERNI

Fornitura e posa in opera di infissi in pvc monoblocco di colore bianco, a due tre o quattro punti di chiusura (finestre o portefinestre), corredate con vetro camera per isolamento termico, acustico, antinfortunistico/antisfondamento, maniglieria di corredo.

Gli avvolgibili saranno in PVC color bianco.

Le porte interne saranno in legno tamburate in laminato bianco.

Il portoncino di ingresso blindato o in PVC di sicurezza all'appartamento sarà ad una sola anta delle dimensioni di 90x250 dx o sx secondo scelta della ditta esecutrice di

colore bianco. Sarà rivestito esternamente con pannello liscio o pantografato e disegno secondo scelta della ditta esecutrice, mentre la parte interna sarà in pannello liscio. Sarà conforme agli standard delle normative vigenti e completo di pomello esterno, spioncino, maniglia interna ed idonea serratura codificata a chiavi sigillate.

PATTI E CONDIZIONI:

1) - La D.L. si riserva comunque di sostituire i materiali previsti nel presente capitolato con altri aventi pari o maggior valore, nonché di effettuare quelle scelte di ordine tecnico che le sono proprie (scelta di materiali ed opere, sistemazioni delle parti comuni, ubicazione delle tubazioni in genere, formazione di cavedi e cassette, ecc...).

2) Il progetto generale dell'intero fabbricato come pure la dotazione di impianti potrà essere modificato su richiesta delle competenti Autorità in materia (Autorità comunali, ASL , Vigili del Fuoco, Genio Civile, ecc..)

3) Ogni alloggio potrà essere personalizzato nei limiti della reale fattibilità, semprechè lo stato d'avanzamento lavori lo consenta, e purchè non ci sono impedimenti di natura normativa e/o di qualsiasi altro genere. Nel caso specifico tutte le spese tecniche e quelle relative alle opere richieste in variante od in aggiunta che vanno ad incidere realmente all'esecuzione lavori, saranno a completo carico della parte acquirente. Le richieste di modifica dovranno comunque essere preventivamente sottoposte all'approvazione della D.L.

In generale sono consentite senza oneri ed aggravii particolari, semprechè vengano richieste in tempo utile, prima della relativa esecuzione, tutte le modifiche alla disposizione dei punti luce e prese dell'impianto elettrico, ed alla posizione dei muri divisorii non portanti.

L'acquirente avrà poi la possibilità di chiedere modifiche sulla qualità e caratteristiche dei pavimenti, congruendo gli oneri consequenziali in relazione alle previsioni del presente capitolato. La scelta delle mattonelle verrà effettuata presso una ditta fornitrice indicata dalla società venditrice.

Non sono consentite le modifiche circa la disposizione dei servizi, attacchi acqua, aperture esterne e quanto altro possa costituire diversificazione di prospetto nei confronti dell'omogeneità delle parti condominiali.

4) Non potranno comunque eseguirsi lavori che contrastino le leggi vigenti, in particolare con le norme urbanistiche, igieniche, antisismiche, sulle barriere architettoniche.

5) La presente nota tecnica costituisce base per tutte le unità immobiliari. Per ogni singola unità immobiliare si potranno apportare piccole o significative varianti quantitative e/o qualitative delle singole voci di capitolato.

6) TUTTI I MATERIALI (PAVIMENTI, RIVESTIMENTI, PORTE SANITARI, INFISSI E QUANT'ALTRO PREVISTO NEL CAPITOLATO) SARANNO FORNITI E SCELTI DALLA FRATINI COSTRUZIONI; QUALORA IL CLIENTE PREFERISSE L'ACQUISTO DI MATERIALE (PAVIMENTI ECC.) DA ALTRE PARTI, NON SARANNO DEFALCABILI CON CORRESPONSIONE DI DENARO. POTRANNO EVENTUALMENTE ESSERE SOSTITUITI DALLA SOLA STESSA DITTA FORNITRICE CON DIFFERENZE IN AGGIUNTA A FAVORE DELLA DITTA STESSA. QUALORA IL CLIENTE NON TROVASSE DI PROPRIO GRADIMENTO QUANTO FORNITO OPPURE PRESENTE NELLO SHOW-ROOM DELLE DITTE INDICATE DALLA COMMITTENTE, GLI VERRA' COMUNQUE FORNITO IL MATERIALE COME DAL PRESENTE CAPITOLATO MA IL MATERIALE PROVENIENTE DA ALTRE DITTE SARA MONTATO O INSTALLATO DALLA DITTA COSTRUTTRICE SOLO DIETRO ACCETTAZIONE DI NUOVO PREVENTIVO A CARICO DELLA PROMITTENTE L'ACQUISTO E DIETRO DELIBERA DI ESONERO RESPONSABILITA' DI DETTO MONTAGGIO-INSTALLAZIONE.

