
CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO

Il presente Capitolato di Appalto è relativo ai lavori per la realizzazione del "Residence Panche" in Via Delle Panche Firenze , l'intero Residence è composto da una palazzina di 10 unità immobiliari di cui quattro trilocali, tre bilocali e Tre penta vani multipiano.

I monolocali si trovano al piano terra con ingresso indipendente giardino e resede di pertinenza.

I trilocali sono collocati due al piano terra anche essi con ingresso indipendente, giardino e resede esclusivo, invece di altre due trilocali si trovano al piano primo, di cui uno con scala di accesso esclusiva e l'altro con scala di accesso condominiale .

I due trilocali collocati al piano primo sono accessoriati di ampia terrazza posta nella zona giorno e terrazza posta reparto notte.

I tre penta locali sono situati al piano primo e piano secondo, sono accessoriati di scala interna di comunicazione dei due piani , accessoriati di terrazza abitabile al piano giorno e terrazza al piano secondo.

Gli immobili situati al piano terra, sono accessoriati, oltre al Giardino, anche di un pergolato esclusivo.

L'intera palazzina è completamente recintata mediante muretto in cemento armato con sovrastante rete metallica architettonica, a rendere l'intero complesso chiuso e sicuro con accesso esclusivo mediante cancello motorizzato posto in prossimità della recinzione primaria, oltre ad un altro cancello e a recinzione a protezione dell'intero isolato.

Tutta la pavimentazione esterna sarà finita e rifinita con pavimentazione in autobloccante con colore a scelta della direzione dei lavori.

La palazzina è anche servita da un pozzo di atteggiamnto Acqua esistente all'interno della proprietà condominiale.

All'interno del residence si trovano anche dei posti auto, posti moto, il tutto protetto e accessoriato da pergolato estetico in struttura metallica e legno oppure V PC a scelta del progettista.

Le aree di manovra e le aree pedonali compreso le aree pertinenzialità sono delimitate da fioriere o altro sistema estetico a scelta del progettista.

Al centro dell'area di manovra e carrabile si trova la distribuzione caditoie acque piovane dell'intera area esterna pavimentata.

I contatori sia elettrici , Acqua e allaccio Telecom, saranno posti all'ingresso dell'intero isolato e protetti dai idonei sportelli metallici.

I giardini saranno consegnati a terreno vegetale pronto alla piantumazione.

I disegni relativi a dette opere vengono allegati alla PROPOSTA DI ACQUISTO e ne fanno parte integrante; tali opere dovranno essere quindi eseguite nel rispetto dei suddetti disegni approvati e allegati al permesso di costruire. Il progettista e direttore dei lavori si riserva la facoltà di modificare il progetto in fase di esecuzione, per sue scelte progettuali oppure in caso di vincoli imposti dal Comune o da autorità superiori, senza comunque diminuire le prestazioni e la qualità edilizia dell'immobile.

VALUTAZIONE DI VARIAZIONI PER LAVORI STRAORDINARI

Eventuali aggiunte o sostituzioni di opere o di materiali rispetto a quelle previste dovranno essere richieste tempestivamente per iscritto dal committente, con la specificazione esplicita delle variazioni. Qualora, per i lavori sopra citati fosse necessaria l'acquisizione di concessione edilizia (a variante di quella esistente), le spese relative alla elaborazione tecnica, presentazione e ritiro in Comune, sono a carico della parte acquirente (e richiedente i lavori stessi) e la parte venditrice (che garantisce comunque la propria assistenza tecnica) non presta nessuna garanzia né si assume alcuna responsabilità circa il rilascio da parte delle competenti autorità di tali ulteriori concessioni. Tutte le suddette varianti a concessioni edilizie che si rendessero necessarie dovranno essere eseguite dal Progettista e dal Direttore dei Lavori.

DESCRIZIONI DELLE PRINCIPALI OPERE

Scavi di sbancamento, rinterri e drenaggi.

Gli scavi di sbancamento a sezione obbligata saranno eseguiti secondo le disposizioni della direzione lavori e nel rispetto delle quote di progetto.

Le strutture contro terra saranno protette da pannello in pvc a protezione, successivo drenaggio con cassonetto di materiale arido e tubazione drenante avvolta da uno strato di geotessuto; il tutto completato da opera di rinterro con terreno vegetale fino alle quote previste dagli elaborati grafici di progetto.

Strutture portanti.

Tutte le strutture portanti del fabbricato saranno in cemento armato, eseguite in perfetta regola d'arte e in conformità agli elaborati grafici redatti dal progettista delle opere strutturali; per i lavori sarà eseguito il collaudo strutturale e depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Firenze.

In alternativa, il costruttore potrà scegliere anche di procedere alla realizzazione della struttura portante e dei solai orizzontali mediante carpenteria metallica opportunamente dimensionata.

Altrimenti sarà possibile utilizzare il sistema Climablock con l'utilizzo di casseri a perdere in polistirolo. La scelta del sistema costruttivo strutturale è a discrezione del progettista e direttore dei lavori.

Solai o impalcati orizzontali.

I solai dei piani terra e dei piani sovrastanti saranno realizzati in cemento armato.

In alternativa, il costruttore potrà scegliere anche di procedere alla realizzazione dei solai con idonee travi metalliche opportunamente dimensionate e fissate con bulloni o saldature e sovrastante assito di calpestio realizzato in legno.

La scelta del sistema costruttivo è a discrezione del progettista e direttore dei lavori.

Coperture.

La struttura portante della copertura sarà realizzata in cemento armato.

Altrimenti se realizzato in acciaio, la copertura sarà realizzata con travi di orditura principale e secondaria in acciaio, con sovrastante pannello sandwich coibentato opportunamente dimensionato. La scelta del sistema costruttivo è a discrezione del progettista e direttore dei lavori.

Tamponamenti esterni.

I tamponamenti esterni saranno previsti nel rispetto di tutte le norme di legge in materia acustica ed energetica e costituite da pannellature a secco con intercapedini isolanti seguendo il progetto del termotecnico. Alcune zone saranno realizzate con facciata ventilata o incollata a discrezione della DD.LL..

In alternativa, il costruttore potrà scegliere anche di procedere alla realizzazione dei tamponamenti esterni con pannello sandwich e rivestimento esterno con cappotto rasato e tinteggiato.

Manto di copertura.

Il manto di copertura sarà in laterizio del tipo marsigliesi o altro tipo simile, in alternativa sarà possibile utilizzare elementi in alluminio grecati di colore grigio scuro, oppure nei casi di copertura piana sarà sistemato uno strato di ghiaia a protezione della impermeabilizzazione (tetto rovescio). Il manto sarà opportunamente fissato ed ancorato per rendere la superficie idonea al fissaggio dei pannelli fotovoltaici.

I canali di gronda saranno impermeabilizzati con guaina bituminosa in doppio strato saldata a fiamma e con due mani di trattamento protettivo e sottostante canale di protezione in alluminio, il tutto rifinito da copertina in alluminio tipo silver. I pluviali discendenti saranno realizzati in alluminio. Sulla copertura saranno installati i dispositivi di ancoraggio per la formazione della linea vita come previsto dagli elaborati di copertura.

Tinteggiatura.

Le tinteggiature delle pareti interne saranno realizzate con pittura a tempera fine, mentre per le pareti esterne rivestite in cappotto saranno finite con intonachino colorato a grana grossa, con le rifiniture delle parti non rivestite a cappotto in pittura acril-silossanica.

Tramezzi Interni.

I tramezzi saranno realizzati in cartongesso. Le pareti che dividono i locali dello stesso appartamento avranno uno spessore di 10 cm, talvolta per il passaggio degli impianti potranno raggiungere anche i 15 cm di spessore. Le pareti divisorie tra gli appartamenti saranno realizzate con spessori maggiori, in questi casi è previsto uno strato isolante al fine di ottenere l'isolamento termo-acustico a norma di legge.

Pavimentazione.

Le pavimentazioni di tutti gli ambienti saranno realizzate in ceramica o in grès, a scelta dalla nostra campionatura, con montaggio a disegno semplice, del valore commerciale di listino di 40,00 euro/mq. Il pavimento del bagno verrà realizzato in ceramica o in grès, del valore commerciale di listino di 40,00 euro/mq senza includere decori o pezzi speciali. Il rivestimento delle pareti dei bagni è previsto su tutti i lati per un'altezza di 1,2 mt e nella doccia con altezza di 2mt, compreso la finitura con profilo in alluminio del lato superiore e angolare. Per la cucina è compreso il rivestimento di 3 mt con altezza di 0,80 mt.

Il battiscopa interno sarà realizzato in legno di colore bianco, con altezza massima di 8 cm.

A discrezione del costruttore, saranno disponibili altre tipologie di finitura tra le quali anche un parquet consigliato dal costruttore.

Le terrazze abitabili saranno realizzate in pavimento flottante per garantire un perfetto drenaggio con dimensione 60*60 montate su piedini regolabili su disegno semplice.

I balconi saranno realizzati in gres antiscivolo montati con disegno semplici

Il pavimento del vialetto, della scala esterna, del marciapiede e delle rampe carrabili sarà realizzato con pavimentazione in autobloccante a secco con colore a scelta della direzione dei lavori.

Scale.

Tutte le scale interne saranno realizzate in cemento armato con rivestimento in travertino dello spessore di 3 cm compreso battiscopa laterale e rampanti. Le soglie delle porte e i davanzali delle finestre saranno realizzate in travertino dello spessore di 3 cm completi di gocciolatoio.

Cancelli pedonali e carrabili.

Il cancello pedonale sarà realizzato in acciaio effetto Corten, provvisto di aprir porta elettrico con comando dall'appartamento. I corrimani esterni saranno realizzati in metallo effetto Corten, mentre

i parapetti delle terrazze saranno realizzati con ringhiere o in vetro come indicato nel progetto. Per consentire un linguaggio architettonico coerente sono soggetti a modifica del Direttore dei lavori.

Pergolati.

I pergolati esterni saranno realizzati in metallo verniciato a polvere, oppure di altro materiale su indicazione del direttore dei lavori.

Canna Fumarie.

L'appartamento sarà dotato di una canna fumaria di tipo prefabbricato, la quale sarà necessaria al passaggio delle tubazioni per la cappa, i vari sfiati, e le areazioni necessarie.

Infissi esterni ed interni.

Il portoncino di ingresso sarà di tipo blindato con sicurezza a battente, la finitura interna sarà con pannello liscio, mentre la parte esterna avrà un disegno pantografato di forma semplice.

Gli infissi esterni saranno in legno di Pino di Svezia lamellare o Cipresso, sezione telaio mm. 80x68 e anta mm. 90x68, completa di 2 guarnizioni perimetrali termo-acustiche, alloggiamento per vetro con listello estraibile, vetro termico 33.1+16 gas argon canalina Multitech W.E. +33.1 Planitherm, ferrata con 3 cerniere anuba di 14 mm. e regolabili sui 3 assi con coperture nylon in tinta con la maniglia, chiusura centrale con cremonese AGB multi punto, liste coprifilo fino a cm. 6, compreso barra inferiore di alluminio anodizzato per lo scolo dell'acqua, maniglia in ottone, cromo o satinata. Tutti gli infissi esterni saranno a battente ad eccezione di quelli indicati nella planimetria come traslanti. Le porte interne saranno a battente, lisce o pantografate a scelta tra quelle proposte dal committente, laccate di colore bianco e complete di ferramenta in cromo satinato.

Solo su richiesta e fuori dal capitolato è possibile installare porte a scorrere.

Avvolgibili o Frangisole

Gli avvolgibili saranno in alluminio coibentati posti in appositi monoblocchi termici e saranno elettrificati mediante movimentazione a pulsante. Questi saranno installati solo nei locali della zona notte, in particolare nelle camere.

A discrezione del DDLL potranno essere inseriti nelle zone giorno/notte i frangisole al posto degli avvolgibili.

Impianto elettrico.

L'impianto elettrico previsto sarà di tipo tradizionale, sfilabile con corrugato nelle varie misure occorrenti, realizzato sotto traccia, con cavi di adatte sezioni e colori, apparecchi e prese di marca VIMAR serie PLANA o similare valore equivalente. Il tutto previsto dal contatore fino ai vari punti

luce o presa, nella quantità minima sotto indicata a seconda del tipo e dimensione di locale vano che sia presente nella rispettiva unità immobiliare:

- Soggiorno: nr. 2 punti luce, nr. 5 punti prese da 10/16A;
- Cucina-angolo cottura: nr. 1 punto luce a soffitto, nr. 1 punto luce a parete, nr. 6 punti presa da 10/16A., angolo cottura comandato da quadretto (Quadro QPT);
- Bagno: nr. 2 punti luce, nr.1 presa 16A
- Camera matrimoniale: nr.1 punti luce deviato, nr. 5 punti prese da 10/16A;
- Camera singola: nr.1 punti luce deviato, nr. 2 prese 10 A;
- Disimpegno: nr.1 punto luce, nr.1 presa 10 A;
- Scale interne: nr.2 punto luce, nr. 1 punti presa da 10/16A
- Loggia o terrazza: nr.1 punto luce; nr. 1 punti presa da 10/16A

Nell'appartamento si prevedono minimo nr. 3 prese per attacco telefono, nr. 5 prese dati, nr. 3 prese T.V., antenna T.V.

L'impianto sarà corredato di campanello, apriporta elettrico, citofono posto nella zona ingresso. L'interruttore generale sarà installato secondo le norme C.E.I., con differenziali, salvavita, compreso il quadro generale, con interruttori di protezione separati per ogni piano, per ottenere impianto sezionato luce, prese e clima.

Sono inoltre incluse le lampade di emergenza di tipo portatile, posizionata nei frusti ad incasso.

Sono previste linee di alimentazione dedicate per alimentazione della pompa di calore, impianto ventilazione meccanica, pompe di calore acqua calda sanitaria e per la gestione della vasca di recupero acque meteoriche.

L'impianto sarà predisposto con le sole tubazioni per impianto antintrusione, cancello carrabile automatico.

In caso sia presente il giardino, sarà predisposta una derivazione posta in un apposito pozzetto, per una futura distribuzione/illuminazione esterna.

L'impianto seguirà le norme C.E.I. è sarà certificato con la fine lavori con rilascio della Di.Co DM 37/2008.

Impianto idrico sanitario.

L'impianto idraulico comprende le tubazioni in polietilene (PEAD) e polipropilene (PP-R) per la distribuzione dell'acqua calda e fredda all'appartamento. Tutta la distribuzione dell'acqua fredda partirà dal vano contatori posto sulla recinzione di confine.

L'acqua calda sanitaria per gli usi domestici sarà prodotta da una resistenza dedicata con accumulo integrato. I collettori solari se previsti in copertura preriscalderanno l'acqua dell'accumulo del boiler di accumulo sopra citato.

I bagni saranno forniti di apparecchiatura in porcellana con piatto doccia 80x80 oppure 70x90, lavabo larghezza 65 cm, wc sospeso completo di sedile, bidet sospeso e cassetta da incasso con pulsante.

La rubinetteria per acqua calda e fredda sarà composta da miscelatore lavabo, miscelatore bidet, miscelatore incasso doccia due vie, soffione a parete e kit doccia.

Nel capitolato è compreso uno stacco per l'alimentazione dell'area "lavanderia" che può comprendere un pilozzo e la lavatrice. Sarà possibile concordare la posizione solo su richiesta e in linea con le indicazioni del progettista degli impianti.

Impianto fotovoltaico e solare.

Le unità immobiliari saranno dotate di impianto fotovoltaico con pannelli montati sulla copertura, le dimensioni dell'impianto (che sarà indipendente per ogni unità immobiliare) seguiranno le direttive del progettista sulle prestazioni energetiche dell'edificio. Sulla copertura se previsti da normativa saranno installati anche i pannelli solari per il preriscaldamento dell'acqua calda sanitaria nell'accumulo dedicato

Impianto di riscaldamento.

Per l'appartamento è previsto un impianto di riscaldamento idronico autonomo con generazione a pompa di calore, e terminali di distribuzione con pannelli radianti annegati a pavimento. Questa soluzione prevede il solo riscaldamento dei locali, mentre saranno realizzate le predisposizioni per un'eventuale futura installazione di fancoil idronici a parete per il raffrescamento. La predisposizione comprende le scatole incassate al muro e le dorsali di adduzione acqua tecnica e scarico condense posizionate a scelta del DD.LL per la futura installazione di fancoil, i quali non rientrano nel capitolato.

In alternativa può essere richiesto un impianto a fancoil a parete con generazione a pompa di calore, il quale prevede sia il riscaldamento che il raffrescamento dei locali.

Nei bagni sarà installato un termo-arredo elettrico di colore bianco.

Impianto ventilazione meccanica controllata (VMC)

Le unità immobiliari saranno dotate di un impianto di ventilazione meccanica controllata con sistema a recupero termodinamico di calore del tipo centralizzato a servizio della singola unità immobiliare. La macchina per la VMC sarà installata, ove possibile nel controsoffitto dei disimpegni. Le linee di mandata della ventilazione permetteranno l'immissione ed il ricambio aria nei locali soggiorno e camere, mentre le estrazioni saranno previste nei locali servizi igienici, disimpegni e cucina.

Impianto fognario e di smaltimento acque piovane.

Le unità immobiliari saranno dotate di un impianto fognario condominiale, composto da una fossa biologica bicamerale e un pozzetto degrassatore per acque saponose.

Gli scarichi saranno del tipo a innesto insonorizzati fino ad arrivare al pozzetto degrassatore e alla fossa biologica; compreso gli sfiati a tetto opportunamente dimensionati.

Lo smaltimento delle acque piovane sarà condotto nei pozzetti prefabbricati in lapide in calcestruzzo o ghisa, mentre le acque superficiali dei piazzali saranno convogliate a caditoie con griglia in ghisa carrabile mediante opportune pendenze. Le acque piovane provenienti dalla copertura saranno raccolte per poi essere riutilizzate per usi compatibili.

Le tubazioni di smaltimento arriveranno fino al limite del lotto di proprietà e termineranno con un pozzetto di ispezione prefabbricato in calcestruzzo con lapide carrabile, per poi connettersi alla rete fognaria comunale.

Sistemazione esterna.

La sistemazione esterna sarà recintata mediante un piccolo muretto con sovrastante rete metallica o altri sistemi a discrezione del progettista e DD.LL.

Sul fronte strada, in prossimità degli accessi pedonali o carrabili è previsto un muro di cinta in cemento armato.

Nei giardini è prevista la sistemazione a terreno, non rientrano nel capitolato le piantumazioni o qualsiasi elemento di arredo esterno.

I contatori sia elettrici , Acqua e allaccio Telecom, saranno posti all'ingresso dell'intero isolato e protetti dai idonei sportelli metallici.

Saranno a carico dell'acquirente l'allaccio alla rete ENEL, allaccio all'acquedotto, allaccio alla rete Telecom.

Letto, approvato e sottoscritto.

GB CAPITAL BUILDING SRL