

CAPITOLATO
EDIFICIO POSTO IN LUCCA
VIALE GIUSTI ANGOLO VIA MONTEGRAPPA

Società Panchetti immobiliare s.r.l.

Via Chiassatello n. 19 - Pisa

CAPITOLATO

RIMOZIONI E DEMOLIZIONI

Trattandosi di recupero di un fabbricato esistente, la prima fase lavorativa è costituita dalla rimozione degli impianti, elettrici, idrici e fognari preesistenti e la rimozione degli infissi interni ed esterni con la conseguente demolizione totale dei tamponamenti interni ed esterni del fabbricato con il trasporto di tutto il materiale di risulta alle pubbliche discariche. Ciò è necessario per la successiva fase di rinforzo delle fondazioni e della struttura dell'intero fabbricato.

RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è stato ristrutturato nel rispetto del progetto redatto dall'Arch. Luca Nencini.

Il fabbricato è in muratura portante mista mattoni e pietre in conformità ai progetti architettonici; sono state modificate alcune aperture sulle murature portanti le quali sono state realizzate con cerchiature in acciaio sempre nel rispetto del progetto.

I tamponamenti interni non portanti saranno realizzati con pareti in foratelle.

Al piano terra è stato realizzato un solaio con igloo ventilato. Mentre il manto di copertura verrà smontato. Saranno sostituite le parti in legno deteriorate e sarà montata integrazione alla coibentazione esistente.

INTONACO PER INTERNI

L'intonaco degli appartamenti verrà effettuato con intonaco civile per interni su per spessori fino a cm. 1/1,5 di tipo Fassa KC1 o similari, eseguito a macchina con malte, strato tirato a regolo di fratazzo, strato di malta fine, paraspigoli zincati.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO

Impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione, una per ogni appartamento, che servirà l'impianto idrico e di riscaldamento.

L'impianto di riscaldamento sarà munito di collettore con radiatori in alluminio e/o acciaio o impianto a pavimento radiante come da progetto dell'impianto di riscaldamento redatto dalla D.L.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Impianto idrico sanitario comprendente la realizzazione della rete generale di distribuzione di acqua calda e fredda ai singoli apparecchi di: cucina, lavello, lavatrice e pilozzo e di bagni. La fornitura e posa in opera del pilozzo non è compresa nel capitolato, mentre i bagni saranno completi di porcellana (**bagno di servizio**: serie Colibrì 2 della "Geberit" o similare composti da: serie sospesa, lavabo cm. 55 o 60 con semicolonna, piatto doccia, bidet, vaso igienico con sedile, il tutto completo di rubinetterie miscelatore della Cristina (mod. 1P221 per il lavabo, mod. 1P321 per il bidet e Mod 1P118 per la doccia) cromo con miscelatore doccia incasso a 1 via e con asta doccia saliscendi C/Flex doccia cromo mod. Holly 238/806

per i **bagni principali**: serie Geberit serie Selnova sospesa o similare composti da: Lavabo cm.50/55/60 con semicolonna, bidet, vaso igienico con sedile, vasca dove è stata fatta la predisposizione, il tutto completo di rubinetterie miscelatori marca Remer serie Style cromo o simili; nel caso in cui nel bagno principale sia stata predisposta la doccia, sarà fornito il miscelatore incasso cromo a 2 uscite mod, XStyle X301, soffione doccia diametro cm. 20 Clock ABS 7200/20 cromo con braccio fisso cm. 30 PD 409 e Kit doccia ABS cromo 1205/ABS compresi i pezzi di raccorderia e l'allacciamento alle tubazioni in Geberit per gli scarichi delle acque chiare e scure e agli esalatori, tubazioni in polipropilene tipo "Aquatherm" o similari per il collegamento, dalla distribuzione principale del comune, ai vari contatori appartamenti.

Negli appartamenti dove prevista la presenza di due o più bagni, il bagno principale, sarà dotato di piatto doccia; nei bagni di servizio verrà messo il piatto doccia se ci saranno gli spazi utili.

IMPIANTO ELETTRICO

A scomparsa nelle murature, realizzato con apparecchiature elettriche a norme CEI. Tubazioni pvc serie pesante, conduttori in rame flessibile antifiamma, scatole di derivazione a incasso, piastrine copri frutti nel colore a scelta della DDLL . Interruttore generale differenziale (salvavita), linea di alimentazione dei singoli appartamenti indipendenti con partenza dai contatori Enel fino al centralino generale posto all'interno di ogni singolo appartamento.

Linee di distribuzione interna secondarie per alimentazione dei vari punti luce e prese, conduttori con sezioni a norme CEI.

Collegamento all'impianto di messa a terra.

L'impianto completo è composto da:

- Centralino appartamento
- Luce a soffitto;
- Luce a Parete;
- Luci a pareti esterne;
- Prese;
- Prese esterne;
- Prese TV;
- Prese Telefoniche;
- Videocitofono con pulsante luce scale ed apertura portone principale;
- Apricancello su richiesta (installando apposito attenuatore);

Il tutto come da progetto impianto elettrico.

Le dotazioni dei singoli appartamenti, nello specifico, saranno così suddivise:

INGRESSO – SOGGIORNO: Centralino appartamento, Cassetta arrivo linea telefonica, Cassetta arrivo linea segnali TV, Cassetta arrivo impianto citofonico, N. 1 impianto chiamata all'ingresso abitazione, N. 1 punto luce deviato, N. 1 punto luce aggiunto al primo, N. 1 presa

comandata deviata, N. 5 prese 2x10A+T poli allineati, N. 1 presa TV, N. 2 prese telefoniche (di cui 1 presa per televisione)

CUCINA: N. 2 presa 2x10/16A+T poli allineati, N. 1 punto luce interrotto, N. 1 aspiratore cappa, N. 1 punto luce interrotto cappa, N. 1 presa TV, N. 5 prese schucko 2x10/16A+T (elettrodomestici), BALCONI: N. 1 punto luce + T con interruttore luminoso, N. 1 presa 2x10/16A+T IP65, N. 1 presa schucko 2x10/16A+T (caldaia o pompa calore)

RIPOSTIGLIO – DISIMPEGNO: N. 1 punto luce + T interrotto, N. 1prese 2x10A+T

CAMERA DOPPIA: N. 1 punto luce + T invertito (n. 2 devianti + n. 1 invertito), N. 2 punto luce + T con interruttore luminoso (comodini), N. 2 prese telefoniche (di cui 1 presa per televisione), N. 1 presa TV, N. 5 prese 2x10A+T poli allineati

CAMERA SINGOLA: N. 1 punto luce + T deviato, N. 1 punto luce + T con interruttore luminoso, N. 2 prese telefoniche (di cui 1 presa per televisione), N. 1 presa TV, N. 4 prese 2x10A+T poli allineati

BAGNO: N. 2 punti luce + T interrotti, N. 1 presa 2x10A+T, N. 1 aspirato (se bagno senza finestra)

PREDISP. CONDIZIONAMENTO

Realizzazione di sola predisposizione per impianto di condizionamento dell'aria, con n°1 punto nella zona soggiorno, e un punto per ogni camera da letto di erogazione dell'aria, a seconda delle dimensioni dei singoli appartamenti. L'impianto quando verrà completato sarà composto da un'unità motocondensante esterna a volume di refrigerante variabile e SPLIT posti a parete nelle unità interne compreso l'impianto elettrico e l'impianto di messa a terra.

MASSETTI DI PIANO

I massetti di piano sono formati da un pacchetto completo, composto da massetto con calcestruzzo cellulare di circa cm. 6 tipo Fassa o similari, pannello acustico da circa 10mm., e massetto autolivellante da circa cm. 5 tipo Fassa o similari.

Relativamente alla legge 10 sarà montata una coibentazione in polistirene a cellule chiuse, sia sul solaio al piano terra che sul solaio di copertura.

PAVIMENTAZIONE E RIVESTIMENTI

Gli appartamenti saranno pavimentati nella zona giorno con pavimenti in: gres porcellanato 60x60 RT Ditta Marazzi serie Woodline oppure effetto legno 15,5 x 60,5 colore acacia beige o acacia silver oppure della Ditta Rack serie Rhode Island 60 x 60 colore Clay o Light Grey con un prezzo di listino di 30,00 €/mq.

Rivestimenti bagni e cucine, Marazzi serie Motivo 20 x 50 colore Light beige o Light grey tita unita con un prezzo di listino di 34,00 €/mq.

I disimpegni nella zona notte e le camere da letto saranno rivestiti in parquet prefinito della Ditta Woodco serie Sense 10x150x1800/1900 spazzolato microbisello vari colori con un prezzo di listino di 52,00 €/mq.

I rivestimenti dei bagni saranno una altezza di 120 /130 cm., solo sopra la doccia avranno un'altezza di cm. 220/240. Nelle cucine l'altezza del rivestimento sarà di ml. 1,60 solo sulla parete attrezzata

Le scale interne saranno prefabbricate marca Rintal modello Brick mono prisma.

FACCIATA

La facciata sarà rifinita nel rispetto del progetto e della D.L. e sarà arriciata e intonacata e rifinita con pitture traspiranti per esterno.

PORTE E FINESTRE

I serramenti esterni saranno realizzati nel rispetto del progetto architettonico e comunque secondo le indicazione della Direzione Lavori; saranno composti da serramenti con profili in alluminio o PVC a scelta della Direzione Lavori. Saranno serramenti da 75 mm di spessore, doppia camera, tripla guarnizione, vetri da 30 mm completi di gas argon PVB acustico e basso emissivo.

Le porte interne piene di dimensioni medie 80x210 della Ditta 3Ellen – serie Phantos 704 laccata con colore RAL 1013 (ex serie “SOLCO” P62) o similari complete di maniglie Milena cromo satinato anche di altre marche.

MANTO DI COPERTURA

In tegole marsigliesi.

URBANIZZAZIONE

Al piano terra dell'edificio verranno eseguite tutte le opere necessarie per collegare gli impianti alle pubbliche forniture di acquedotto, alle fognature bianca e nera, al metano, alla linea Telecom, all'Enel.

VARIANTI

L'acquirente potrà apportare delle modifiche interne nelle rifiniture sempre in tempo utile senza dover demolire quanto già realizzato e potrà variare i materiali dopo aver concordato eventuali maggiorazioni per l'approvvigionamento e la posa in opera di detti materiali.

In fase di costruzione, la parte venditrice potrà apportare modifiche all'interno degli immobili rispetto a quanto riportato nei grafici di concessione edilizia/autorizzazioni, in particolare: nel posizionamento delle parte interne di divisione, nella disposizione dei sanitari, nella eventuale sostituzione della vasca con la doccia o dalla doccia con la vasca, nella predisposizione degli impianti nei bagni e nella zona cucina ecc.; la parte acquirente dichiara di aver preso visione dello stato attuale dell'immobile e di accettarlo nello stato di fatto in cui si trova. Eventuali richieste di varianti dovranno essere richieste dalla parte acquirente e preventivate dalla parte venditrice.

N.B. per una corretta gestione del servizio i materiali soggetti a specifica scelta da parte del cliente potranno essere acquistati esclusivamente dai fornitori indicati dalla Parte Venditrice.