

CAPITOLATO DELLE OPERE

BalduccioDodici
(Maggio 2022)

Descrizione del progetto:

“**BalduccioDodici**” è la nuova iniziativa condotta dalla società My City s.r.l. appartenente al gruppo Abitare In che prevede la realizzazione di un **complesso residenziale sito in via Balduccio da Pisa 12**.

La proposta prevede l’attestazione del corpo edilizio principale, più alto, su via Balduccio da Pisa e di tutto il complesso edilizio secondo i due assi predominanti, ovest-est e nord-sud, che sono il normale prolungamento delle direttrici dell’edificato esistente, coerentemente con il tessuto urbano adiacente. Queste attenzioni e interpretazioni rispetto alle giaciture degli edifici confinanti, pongono il progetto come **elemento di ricucitura del tessuto urbano** andando a ridefinire di fatto un lato dell’isolato costruito, ad oggi totalmente frammentario, che si affaccia su Via Balduccio da Pisa e in parte, oltre il civico 10, sul vuoto urbano rappresentato da parco Balduccio-Calabiana.

Il complesso, composto da due torri di 13 e 9 piani fuori terra raccordate da un basamento continuo di 4 piani è organizzato in diverse altezze che conferiscono dinamicità e tridimensionalità mentre, il suo orientamento rispetto agli allineamenti dati dagli assi predominanti di via Balduccio e degli edifici adiacenti, coincide con gli assi cardinali. In questo modo l’edificio risulta disposto per la torre più alta sui lati lunghi a sud e a nord mentre la torre più bassa gode di un doppio orientamento dei lati lunghi a est verso il civico 10 oltre al quale si trova il parco adiacente e a ovest, verso il nuovo giardino interno privato.

Grazie a questi accorgimenti progettuali, la maggior parte dei locali delle singole unità immobiliari ai vari piani potranno beneficiare di un’ottima illuminazione naturale anche nei mesi invernali. Di conseguenza, le logge e gli spazi living/cucina dei due corpi edilizi saranno prevalentemente esposti a ovest e a sud mentre le zone notte avranno orientamento rispettivamente a nord e ad est.

L’accesso pedonale principale avviene dalla via Balduccio da Pisa dove si trova il locale portineria e gli spazi comuni coperti. Sempre sulla via si trova l’accesso carraio che conduce al giardino interno e al piano interrato.

Il giardino interno è movimentato da variazioni di quota che creano, insieme all’alternanza di differenti pavimentazioni e aiuole, un disegno grafico moderno e ricercato.

A completare l’intervento, un piano interrato destinato a box e cantine.

Elementi tecnici del progetto generale:

L’attenzione della costruzione sarà rivolta al **comfort termico e acustico degli ambienti interni**, le residenze sono state progettate per ottenere la **classe energetica A1 o superiore**.

Saranno eseguiti **scavi di sbancamento**, parziali, a sezione obbligata e movimenti terra in genere, secondo necessità, per consentire la realizzazione delle fondazioni strutturali, l’installazione delle condutture di allacciamento alle reti dei pubblici servizi e di tutte le opere di pavimentazione ed arredo esterni previste.

Tutte le **opere strutturali** in genere saranno realizzate secondo progetto a firma di un tecnico abilitato e saranno conformi alle vigenti normative tecniche per le costruzioni, compresa l’applicazione di soluzioni specifiche per garantire un corretto comportamento degli edifici sottoposti a sollecitazioni sismiche.

Le **fondazioni**, opportunamente dimensionate secondo il progetto strutturale, saranno in cemento armato.

La **struttura in elevazione** sarà formata da pilastri e/o setti in cemento armato, dimensionati secondo il progetto strutturale.

I **solai d’interpiano** saranno realizzati in calcestruzzo armato il tutto secondo i dimensionamenti del progetto strutturale.

Le rampe delle **scale comuni e i vani ascensore** saranno realizzati in cemento armato.

L’**involucro esterno** dei fabbricati sarà realizzato mediante un tamponamento che garantisce l’ottimale comfort termico e acustico e presenterà la seguente stratigrafia e/o una soluzione similare, nel rispetto delle prescrizioni di progetto:

(dall'esterno verso l'interno): I. Rasatura esterna di primaria qualità su rete porta intonaco. II. Applicazione di isolante in pannelli dalle caratteristiche conformi alle prescrizioni di progetto; l'insieme delle attività di cui al punto I e II saranno rispettose dei cicli applicativi previsti dal produttore; III. Parete in materiale e spessore derivante dalle prescrizioni di progetto, IV. Eventuale intercapedine d'aria V. con caratteristiche conformi alle specifiche di progetto; VI Controparete realizzata a secco e/o in laterizio. Particolare cura verrà rivolta alla gestione dei ponti termici adottando opportuni sistemi isolanti. VII tinteggiatura di colore bianco.

I divisori interni e tra unità immobiliari garantiscono ottimale comfort termico e acustico verranno realizzati con tecnologie di costruzioni a secco e/o laterizio.

Le coperture dei fabbricati saranno di tipo piano e realizzate mediante un insieme coordinato di tipologie atte a garantire la perfetta tenuta all'acqua ed il massimo comfort termo-acustico. Le coperture saranno di tipologia tra le seguenti: a) copertura isolata piana praticabile (terrazzo e lastrici solari) dall'intradosso all'estradosso: I. membrana di schermo al vapore; II. strato coibente; III. massetto di pendenza; IV. strato di tenuta all'acqua (impermeabilizzazione); V. strato desolarizzante; VI. massetto; VII. pavimentazione. b) copertura piana non isolata a verde (giardino su box) dall'intradosso all'estradosso: I. massetto di pendenza; II. strato di tenuta all'acqua con specifiche caratteristiche antiradice; III. strato di protezione meccanica; IV. strato drenante; V. strato filtrante in tessuto non tessuto; VI. terra di coltivo.

Le impermeabilizzazioni saranno realizzate con strato di tenuta all'acqua continuo e risvoltato sulle pareti sino ad una quota superiore a quella delle pavimentazioni; secondo le esigenze di progetto e in accordo con le soluzioni conformi del produttore, potranno essere impiegati teli di guaina bituminosa saldata oppure malta elastomerica impermeabilizzante bicomponente.

Le coibentazioni delle superfici orizzontali saranno realizzate con pannelli termoisolanti o con sottofondi alleggeriti, di idoneo spessore e caratteristiche, secondo progetto e in accordo con le soluzioni fornite dal produttore.

I serramenti esterni saranno in legno e/o alluminio per una maggior resistenza e durabilità agli agenti atmosferici e presentano negli alloggi tutti profili a taglio termico. Verranno posate soglie e davanzali in pietra naturale e/o artificiale, in accordo con il progetto architettonico. Presentano ante con apertura a battente o scorrevole; apertura anche a ribalta nei bagni, nelle cucine o negli ambienti living adiacenti alle pareti attrezzate a cucina, ove non siano portafinestra. I serramenti saranno dotati di vetrocamera doppio multistrato con vetri termici basso emissivi, ferramenta e maniglia. I serramenti presentano oscuranti avvolgibili elettrificati, con cassonetto integrato nel muro, termicamente ed acusticamente isolato. I serramenti esterni ed interni delle parti comuni, dotati di serratura di sicurezza, nonché nei cancelli pedonali, garantiranno una gestione "semplificata" degli accessi grazie l'utilizzo di chiavi unificate. L'accesso carrabile all'autorimessa interrata sarà di tipo motorizzato azionabile con telecomando codificato.

Parapetti, ringhiere, cancelli, cancellate e inferriate saranno realizzati in carpenteria metallica opportunamente rifiniti per adeguata resistenza agli agenti atmosferici e alla ruggine, forniti in opera completi di ogni accessorio.

Gli androni, gli ingressi e i locali per servizi comuni e le scale e i disimpegni di piano, presenteranno pareti rifinite con tinteggiature e pavimentazioni in piastrelle di gres o pietra, naturale o artificiale, in accordo con il progetto architettonico. I corridoi delle cantine ed i locali tecnici presenteranno una pavimentazione in calcestruzzo e/o altro materiale di finitura. La pavimentazione dei corselli, dei posti auto e dei box sarà realizzata con massetto in calcestruzzo con finitura a spolvero di quarzo o similare. Le parti esterne condominiali saranno allestite con percorsi pedonali e sistemazione a verde.

Opere di completamento e finitura alloggio:

Tutte le forniture di completamento risponderanno a adeguati requisiti di durabilità e, ove applicabile, di resistenza meccanica, all'urto, allo striscio e/o a contatto con componenti acidi e si riferiscono primarie marche presenti sul mercato nazionale tra cui: Pavimenti in legno TARKETT o similari - Pavimenti e Rivestimenti in gres Gruppo FLORIM - Apparecchi sanitari: vasi, bidet lavabi e piatti doccia IDEAL STANDARD - Rubinetterie ZUCCHETTI o similari.

Soggiorno, cucina, camere, corridoi e disimpegni: pavimento in parquet in legno prefinito maschiato, verniciato all'acqua, con essenza a scelta tra le varie possibilità campionate, posato a colla a correre. In alternativa pavimento ceramico in gres posato a correre; fughe di colore coordinato e profili laddove previsto. La parete attrezzata della cucina o la parete del soggiorno che ospita l'angolo cottura, laddove non protetta con elementi di arredo sarà verniciata con smalto opaco bianco.

Bagni: pavimento in piastrelle di gres con posa fugata ortogonale alle pareti, rivestimento fino ad altezza 240 cm con piastrelle in ceramica o gres, con posa fugata ortogonale alle pareti, fughe di colore coordinato, profili angolari laddove previsto.

Tutte le pareti e i plafoni, ad eccezione delle superfici rivestite in piastrelle o smalto lavabile, saranno consegnate tinteggiate con idropittura murale opaca di colore bianco.

I bagni saranno forniti in opera completi di tutti i necessari apparecchi sanitari in ceramica del tipo sospeso o a terra, a scelta dell'acquirente tra i modelli selezionati. I piatti doccia saranno di tipo acrilico o ceramico di colore bianco; il vaso igienico sarà dotato di risciacquo con cassetta murata e placca con pulsante di scarico. Tutti gli apparecchi sanitari saranno provvisti di rubinetteria di prima qualità a scelta dell'acquirente tra i modelli selezionati.

Inoltre, i bagni saranno integrati con un **mobile lavabo** tipo modello "My Time" IDEAGROUP o similare delle dimensioni di 70x50 cm con varie possibilità di scelta di finiture tra laminati e laccati opachi; il mobile sarà fornito completo di specchio 70x90cm e faretto led.

Le **porte interne** di dimensioni 80x210 cm, del tipo tamburato in legno, a battente o, ove previsto dal progetto di contratto, scorrevoli interno muro avranno finitura laccata bianca opaca, cerniere a scomparsa e saranno complete di telaio e coprifili della stessa essenza e colore. Tutte le porte saranno dotate di maniglia, nottolino, serratura e ferramenta necessaria. Il **portoncino d'ingresso** all'unità immobiliare sarà di tipo blindato con chiusura in tre punti, in classe di sicurezza 3, completa di serratura principale con cilindro europeo codificato, serratura di servizio con cilindro europeo con sistema a chiave maestra, parafreddo e spioncino, finiti esternamente con pannello decorativo in accordo con il progetto architettonico e internamente con pannello di colore bianco.

All'interno delle unità immobiliari, laddove necessario per il passaggio degli impianti, saranno realizzate velette e controsoffitti.

Le **porte delle cantine** saranno del tipo in lamiera di acciaio, con controtelaio di acciaio a zeta con zanche di ancoraggio, rivestimento con pannellature in lamiera di acciaio, maniglia in nylon e serratura. I box auto saranno provvisti di **porta basculante** in lamiera.

Dotazioni impiantistiche:

Gli impianti termici avranno un sistema a pannelli radianti a pavimento per il riscaldamento invernale ed un sistema di climatizzazione estiva. La regolazione della temperatura sarà individuale e i consumi saranno contabilizzati singolarmente per ciascun appartamento in modo da consentire la suddivisione delle spese anche in base all'effettivo consumo personale.

Ogni appartamento sarà dotato di **ventilazione meccanica controllata** (V.M.C.) mediante il quale verrà garantito un continuo e controllato ricambio di aria grazie ad aspiratori e ventilatori, con dispositivi per il recupero di calore ai fini del risparmio energetico a norma di legge. Ogni unità immobiliare sarà dotata di **una canna di esalazione** per la cucina con sfogo in copertura. I bagni privi di finestra saranno provvisti di impianto di **estrazione dell'aria** per ricambio aria sino a 12 Vol/h.

L'**impianto idrico** all'interno delle unità immobiliari prevede i seguenti punti di allaccio: in cucina n.1 attacco lavello; nei bagni attacchi per ciascun sanitario; per la lavatrice verrà fornito un attacco da posizionare, a scelta, in cucina, in bagno o in lavanderia (ove presente) oppure in disimpegno; ogni alloggio sarà dotato di n.1 punto acqua esterno (loggia). La produzione dell'acqua calda sanitaria sarà centralizzata con contabilizzazione del consumo per ogni unità abitativa.

I piani cottura delle cucine saranno alimentati ad induzione, le unità immobiliari saranno prive di distribuzione di gas metano.

L'**impianto elettrico** di ogni unità immobiliare sarà dotato di frutti di comando e prese di primaria marca tipo Bticino Living Now. I locali delle unità immobiliari saranno dotati di punti luce a soffitto e/o a parete, prese di servizio, prese telefoniche, TV DTT e SAT in numero pari o superiore alle dotazioni minime prescritte nella Norma CEI 64-8 livello 1. Nella **loggia**, sarà installata n.1 presa di corrente 2P+T 10/16A stagna e punti luce a soffitto in numero adeguato alla superficie e comprensivi di corpi illuminanti in accordo con il progetto architettonico. Ciascuna unità sarà predisposta per sistema antifurto con posa di corrugato per elementi di comando e sirena. Ciascuna unità immobiliare sarà dotata di **impianto videocitofonico** con n.1 posto interno posizionato sulla parete dell'appartamento accanto al portoncino d'ingresso e posti esterni all'ingresso pedonale principale e ad ogni scala di accesso. Il **box** sarà dotato di: n.1 punto luce interrotto comprensivo di corpo illuminante e presa di corrente elettrica. La **cantina** sarà dotata di: n.1 punto luce interrotto comprensivo di corpo illuminante; n.1 presa di corrente 2P+T 10/16. Tutti gli impianti elettrici nell'autorimessa e al piano interrato saranno del tipo a vista con tubazioni, scatole di derivazione e scatole porta apparecchi in PVC. L'autorimessa sarà dotata di cavidotti per il collegamento tra i box ed i locali tecnici quale predisposizione per le ricariche auto.

È prevista la realizzazione di un impianto condominiale TV DTT (TV Digitale Terrestre) con una o più antenne posizionate sulla copertura di ciascun fabbricato e la realizzazione di un impianto condominiale TV SAT (TV satellitare) con installazione di antenne paraboliche centralizzate comuni sulla copertura. Il complesso sarà dotato di **un impianto di videosorveglianza**.

Gli edifici saranno dotati di un'infrastruttura multiservizio passiva con adeguati spazi installativi e accessi dall'esterno per impianti di comunicazione a **banda larga**.

Ai fini della **prevenzione e protezione incendi** i fabbricati e l'autorimessa saranno dotati di idranti, manichette, naspi, ed inoltre potranno essere dotate di dispositivi passivi (porte tagliafuoco ecc.) e attivi (rilevazione fumi ecc.) in accordo alle normative vigenti e secondo le prescrizioni impartite dal competente Comando dei V.V.F. al fine di consentire l'agibilità dei fabbricati. Ciascuna scala di accesso ai piani fuori terra di ciascun fabbricato sarà dotata di **impianti ascensore**. Gli ascensori saranno di costruzione di primaria azienda del settore, saranno forniti in opera perfettamente rifiniti e dotati di ogni accessorio secondo norma di legge.

Il complesso immobiliare sarà dotato di **impianto fotovoltaico** dimensionato in ottemperanza alla normativa vigente per i fabbricati di nuova costruzione.

Note finali:

L'acquirente avrà la facoltà di richiedere varianti alle finiture e/o alle distribuzioni interne delle Unità Immobiliari selezionando esclusivamente tra le soluzioni messe a disposizione dalla Promittente Venditrice.

In caso di mancato esercizio della facoltà di richiedere le varianti da parte dell'Acquirente entro il termine che sarà indicato dalla Promittente Venditrice, le Unità Immobiliari saranno realizzate come da planimetria allegata al contratto, con la dotazione impianti di capitolato e con le seguenti finiture previste a Capitolato.

- Sanitari: serie Tesi Sospesa con asse rallentato.
- Rubinetteria: serie Nikko.
- Soffione: Tondo 20 cm di diametro, spessore 8 mm.
- Piatto doccia: Serie Ultraflat New;
- Mobile bagno IDEAGROUP: modello My Time. Finitura nobilitato (Noce) con maniglia cromata. Base portalavabo due cestoni sospesa lpxh 70x50x50 cm. Top con lavello integrato in Mineralsolid. Completo di specchio 70x90 cm e faretto LED.
- Pavimento Zona Giorno/Notte: Parquet TARKETT Serie Professional 162 – Nature Doga 16,2x124,5 cm
- Pavimento Bagni: FLORIM cerim elemental stones – Cream Limestone 60 x 60 cm
- Rivestimento Bagni: FLORIM cerim elemental stones – Cream Limestone 30 x 60 cm
- Placche elettrico: Colore Bianco

Il presente elaborato individua gli elementi fondamentali della costruzione con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi e agli impianti nonché le caratteristiche dei materiali da utilizzarsi individuati per tipologie, caratteristiche e valori omogenei e l'elenco delle rifiniture e degli accessori previsti per le unità abitative. La **My City** srl, a propria discrezione, potrà provvedere a scegliere marchi ed aziende fornitrici diverse da quelle quivi individuate, mantenendo pari qualità e caratteristiche dell'opera in questione. Allo stesso modo potrà introdurre variazioni al presente capitolato in relazione a sopravvenute esigenze normative o all'indisponibilità di alcuni prodotti e materiali descritti nel presente documento. Per l'esecuzione dell'opera **My City** srl nominerà una Direzione dei Lavori; al fine di garantire la migliore realizzazione dell'opera stessa, secondo i requisiti e le prestazioni tecniche qui descritte, in corso di esecuzione le voci del presente capitolato potranno essere modificate a insindacabile giudizio della Direzione Lavori, fermo restando che le stesse non comportino una riduzione del valore tecnico ed economico delle unità immobiliari.

In caso di contrasto tra le disposizioni del presente documento e quelle contenute nel contratto preliminare di compravendita, queste ultime prevarranno sulle prime.