

CAPITOLATO GENERALE
Disciplinare Tecnico di Vendita



Borgo Verde

VIALE DE AMICIS | Firenze
Complesso Residenziale

1. STRUTTURE E SOLAI

La struttura portante sarà del tipo a telaio in cemento armato, con fondazioni in cemento armato a platea e solai in cls a soletta piena. Le strutture saranno realizzate secondo quanto previsto nei grafici esecutivi allegati alla pratica del Genio Civile.

Ai vari piani è prevista soletta piena portante in cls, doppio strato di massetto in cls con interposto isolante acustico, pavimentazione, il tutto per uno spessore finito di ca. 44 cm.

In copertura è previsto solaio in latero-cemento, isolante acustico, isolante termico, intercapedine d'aria, assito di legno, doppio strato di guaina bituminosa, manto di copertura. Il tutto per uno spessore finito ca. 46 cm

2. TAMPONAMENTI E FINITURE ESTERNE

I tamponamenti esterni saranno realizzati con blocchi cassero in cls alleggerito di argilla espansa, intonacati, spessore finito ca. 43 cm, compreso sul lato esterno cappotto di spessore secondo legge 10

In facciata è prevista rasatura al civile tinteggiata in colore bianco sporco.

Sono previsti elementi decorativi in rilievo, in corrispondenza delle aperture esterne. Sulle pareti laterali degli edifici, è prevista l'installazione di elementi per il verde verticale. Sono previste inoltre fioriere in muratura dotate di griglie per l'areazione della autorimesa interrata.

3. TRAMEZZI E PARETI DIVISORIE

Le tramezzature interne degli alloggi saranno del tipo "a secco" costituite da pareti in cartongesso con isolamento termoacustico negli spessori e strutture previsti in progetto.

I divisori fra i diversi alloggi saranno realizzati con setti in cls, strutture di supporto per lastre in cartongesso, e lastre in cartongesso sui due lati, spessore tot. finito di ca. 30 cm

4. FINITURE PARETI

Pareti e soffitti verranno tinteggiati con tempera fine di colore bianco RAL 9010.



5. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti saranno in grès porcellanato per le zone giorno e in legno per le zone notte nei colori e formati a scelta del committente tra quelli proposti dalla ditta fornitrice.

Zona giorno - pavimento con piastrelle in gres rettificato con fuga 3 mm, posate a colla su massetto di sottofondo autolivellante

Zona notte - parquet prefinito a doghe a scelta tra listoncino rovere spazzolato e verniciato semilucido, o listoncino rovere spazzolato bisellato e verniciato, incollato al massetto con idonee colle bicomponenti

N.B. Per il parquet, trattandosi di materiale naturale la società venditrice non risponde di possibili eventuali assestamenti o ritiri. Battiscopa in legno impiallacciato essenza rovere come il pavimento o laccato colore delle porte.

Battiscopa - battiscopa in mdf laccato bianco impreziosito da modanature (o prodotti similari)

Bagni - pavimento in ceramica smaltata o gres porcellanato formati a scelta del committente tra quelli proposti dalla ditta fornitrice, montato accoppiato o sfalsato o in diagonale con o senza fuga posato a colla

Altezza del rivestimento bagni 1.20 m, eccetto zona doccia altezza compresa tra 2.00m e 2.20m.

Terrazze logge e resedi – pavimenti in gres porcellanato con fuga da 3 mm, formato e colore a scelta della D.L. o similare, posato a colla su sottofondo cementizio. Battiscopa in gres porcellanato.

Cantine e Autorimesse - pavimento con piastrelle in gres rettificato con fuga 3 mm, posate a colla su massetto di sottofondo autolivellante

6. PORTE INTERNE

I portoni di ingresso agli appartamenti saranno ad anta mobile tamburata blindati a struttura metallica con n. 6 punti di chiusura, completi di spioncino, serratura a cilindro europeo, con potere fonoassorbente certificato come da normativa vigente. La facciata esterna con disegno a formelle, sarà laccata e in colore grigio medio, o comunque con finitura e colori a scelta della Direzione Lavori, mentre la facciata interna sarà finita con pannello liscio colore bianco.



Le porte interne saranno a battente (dimensioni standard 80x210) del tipo tamburate impiallacciate con pannelli lisci laccati bianchi e maniglia cromo satinata.

7. SERRAMENTI ESTERNI

Gli infissi esterni saranno in PVC colore a scelta Direzione Lavori con sistema a doppia guarnizione, vetro camera basso emissivo e saranno certificati per l'isolamento termico/acustico a tenuta all'aria/acqua come da normativa vigente. Sono previsti rotolanti esterni in PVC con colore a scelta Direzione Lavori. Sono previsti elementi oscuranti con sportelli pieghevoli in legno tinteggiati color grigio medio, o comunque con finitura e colori a scelta della Direzione Lavori.



8. IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti elettrici sia interni che esterni saranno realizzati nel rispetto della normativa C.E.I. in vigore e comunque, conformemente a quanto previsto dalla Legge n. 46 del 05/03/1990 "Norme per la sicurezza degli impianti".

Saranno completi della fornitura e posa in opera di tutti i materiali, le apparecchiature e gli accessori per rendere gli impianti completi in ogni parte e nel loro complesso. La realizzazione avverrà dal punto di consegna dell'ente erogatore sistemato al limite del lotto. Tutti i materiali e gli apparecchi adoperati saranno muniti di marchio CE. Ogni unità immobiliare sarà dotata di circuito a 220 v sottotraccia realizzato secondo le norme di riferimento. Gli apparecchi modulari avranno interruttori con appropriato numero di prese tipo BIPASSO 10A/16 e placche in tecnopolimero di colore bianco marca Vimar serie Plana o similare.

Il centralino principale di comando sarà dotato di interruttore generale e di interruttori secondari dedicati alle varie utenze presenti.



Dotazione tipo per unità:

A) Soggiorno – pranzo

n°1 Punto videocitofono completo di apri-porta e suoneria;

n°1 Centralino incassato (il centralino potrebbe essere installato nel disimpegno);

n°1 Punto suoneria incassato con suoneria e targhetta porta nome (esterno porta).

n°1 Punto luce devianti a parete e/o a soffitto; n°1 Punto luce inter-



rotto a parete e/o a soffitto; n°4 Prese di corrente da 2x10/16 A+T;
 n°1 Presa TV;
 n°1 Presa telefono;
 n°1 Punto termostato collegato con il collettore idraulico.

B) Cucina

n°1 Punto luce interrotto a soffitto;
 n°3 Prese di corrente da 2x10/16A+T Unel; n°1 Prese di corrente da 2x10/16A+T ;
 n.1 presa da 2x10/16A+T. ripostiglio (ove presente)
 n°1 Punto luce interrotto a soffitto o a parete.

C) bagni

n°2 Punti luce interrotti a parete o soffitto;
 n°1 Prese di corrente da 2x16A+T;
 n°1 punto aspiratore compresa fornitura aspiratore (bagno non finestrato)
 n°1 attacco lavatrice (se non presente locale lavanderia/ripostiglio) comprendente n. 1 presa da 2x10/16A+T.

D) lavanderia/ripostiglio (ove presente);

n°2 Punti luce interrotti a parete o soffitto;
 n°1 Prese di corrente da 2x10/16A+T;
 n°1 attacco lavatrice comprendente n. 1 presa da 2x10/16A+T

E) camera matrimoniale o a due letti

n°1 Punto luce a soffitto o a parete;
 n°2 deviatori;
 n°1 invertitori;
 n°3 Prese di corrente 2x10/16A+T;
 n°1 Presa per TV solo predisposizione;
 n°1 Presa telefono solo predisposizione.

F) camera a un letto

n°1 Punto luce a soffitto o a parete;
 n°1 interruttore;
 n°1 Prese di corrente da 2x10/16A+T;
 n°1 Presa per TV, solo predisposizione;
 n°1 Presa telefono, solo predisposizione

G) disimpegno

n°1 Punti luce a parete o a soffitto; n°2 deviatori;
 n°1 invertitori;
 n°1 Presa di corrente da 2x10/16A+T.

H) Resede e/o Balcone

n°1 punto luce a parete; n°1 punto presa per esterni.



9. IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Ogni appartamento sarà dotato di impianto idraulico per i bagni composto da: vaso, bidè, lavandino, doccia e impianto idraulico per cucina con attacco per lavastoviglie e lavatrice.

Qualora sia presente locale lavanderia/ripostiglio, gli attacchi per la

lavatrice saranno previsti nello stesso locale.

Rubinetterie marca BUGNATESE o prodotti similari, sanitari AZZURRA modello Pratica o Vera, in alternativa sanitari CATALANO modello New Light o prodotti similari. I bagni saranno corredati di cassetta di scarico da incasso doppio pulsante e seggetta pesante.

10. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo centralizzato con contabilizzazione singola.

Ogni alloggio, allacciato all'impianto centralizzato, sarà dotato di satellite di contabilizzazione, atto alla ripartizione dei consumi, sia per il riscaldamento che per l'eventuale condizionamento (opzionale).

L'impianto prevede la realizzazione di centrale condominiale posta al piano interrato con Pompa di Calore ad Espansione Diretta ad alta efficienza e modulo idronico con resistenza elettrica integrativa. Ogni appartamento sarà riscaldato e raffrescato tramite unità interna a fan-coil del tipo incassato a soffitto, il tutto appositamente dimensionato e regolabile a mezzo di termostato ambiente programmabile su più livelli di temperatura. All'interno dei bagni è prevista l'installazione di termoarredo.

La produzione di acqua calda sanitaria verrà realizzata in maniera autonoma per ogni abitazione mediante l'installazione, all'interno della stessa, di Boiler a Pompa di Calore ad alta efficienza dim. 110 lt

11. IGIENE SICUREZZA E COMFORT

Ogni unità immobiliare sarà dotata di videocitofono.

I bagni senza aperture verso l'esterno avranno aspiratori automatici.

Ogni unità sarà dotata di Tv terrestre, adeguati punti telefonici con possibilità di connessione internet con FIBRA Ultraveloce.

La posizione dei punti luce è studiata in funzione dell'utilizzo degli ambienti in modo da garantire il massimo confort e la giusta fruizione.

N.B. Le immagini presenti nel capitolato sono indicative del tipo di forniture che verranno proposte, ma non sono vincolanti per entrambi le parti.



ESCLUSIONI

Le spese relative ai contratti per fornitura di energia elettrica, gas metano, acqua e telefono. La parte venditrice provvederà all'esecuzione dei pre-allacciamenti, le cui spese saranno compensate dall'acquirente sulla base delle ricevute di pagamento emesse dagli Enti fornitori dei servizi.

Le prestazioni richieste per i collegamenti finali di elettrodomestici e/o box doccia (lavello cucina, attacchi lavatrice, collegamento gas metano agli apparati in cucina, etc.).

SOSTITUZIONE DEI MATERIALI DI FINITURA

Tutti i materiali proposti saranno campionati presso le sale mostre dei fornitori della società "AD CASA S.R.L."

E' facoltà dell'acquirente poter scegliere materiali diversi da quelli che verranno campionati concordando con l'impresa preventivamente le eventuali differenze. Eventuali modifiche degli stessi dovranno essere concordate con il tecnico incaricato della ditta o del fornitore, mediante la stesura scritta dell'accordo raggiunto, controfirmato dalle parti contraenti.

MODIFICHE AL PROGETTO

La Società si riserva la facoltà di apportare modifiche al progetto dell'edificio, purché le varianti stesse non si traducano in una sostanziale modifica dell'unità compravenduta. Vengono riservate alla società venditrice ogni e qualsiasi variazione dovuta a necessità tecniche, tecnologiche a ordini scritti della DD.LL., a prescrizioni della Pubblica Amministrazione nonché degli enti erogatori dei servizi a suo giudizio insindacabile per una migliore riuscita dell'opera.

Eventuali decisioni sui particolari costruttivi e di rifinitura interni ed esterni eventualmente sfuggiti alla descrizione del presente capitolato, nonché la scelta delle linee di transito interrato o fuoriterra delle utenze di servizio quali Enel, gas, acqua, Telecom e collettori fognari.

OPERE EXTRA

Per le eventuali opere addizionali o lavori extra, richiesti dall'acquirente o resesi necessari per questioni di carattere generale o condominiale, rispetto a quanto previsto nel presente capitolato, verrà determinato preventivamente il relativo prezzo, secondo procedura normalizzata definita dall'IMPRESA ESECUTRICE. Alla stessa verranno pagati i relativi importi, secondo le modalità di pagamento riportate