

VIA DEL ROMITO 62B

Firenze

CAPITOLATO COMMERCIALE

è una iniziativa di





www.andreaduranti.it

VIA DEL ROMITO 62B | CAPITOLATO COMMERCIALE

1. L'intervento e il contesto	4
2. Premessa	5
2.1 Accesso al cantiere	
2.2 Allacciamenti	
3. Elementi tecnici	6
3.1 Murature, solai e copertura	
3.2 Tamponamenti e finiture esterne	
3.3 Tramezzi e pareti divisorie	
3.4 Finiture pareti e soffitti	
3.5 Porte interne	
3.6 Serramenti esterni	
3.7 Pavimenti e rivestimenti	
3.8 Cucine – angolo cottura	
3.9 Bagni	
4. Impianti e reti tecnologiche	8
4.1 Impianto di riscaldamento e raffrescamento	
4.2 Impianto idrico sanitario	
4.3 Impianto elettrico	
4.4 Igiene sicurezza e comfort	

1. L'INTERVENTO E IL CONTESTO

L'immobile si trova nel Comune di Firenze, in Via del Romito 62B, nella zona a nord del centro, appena al di fuori dei viali di circonvallazione. Si accede all'edificio tramite corte interna, che collega alla strada.

E' in programma la completa ristrutturazione di due terratetti adiacenti, inseriti in un contesto condominiale residenziale più ampio, totalmente recuperato e ristrutturato qualche anno fa. Gli immobili con zona giorno, camera e bagno al piano terra, hanno anche un locale sottotetto e terrazza-lastrico solare, a cui sono direttamente collegate con scala interna.



2. PREMESSA

Tutti i materiali proposti sono 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 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.

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.

2.1 ACCESSO AL CANTIERE

L'accesso al cantiere è consentito solo ed esclusivamente previo appuntamento, in presenza di un responsabile della società venditrice e/o dell'impresa esecutrice, nel rispetto delle normative di sicurezza. In caso di accesso senza previa autorizzazione, per qualsiasi danno causato a cose e/o persone, la parte acquirente solleva sin d'ora la Parte Venditrice e l'impresa costruttrice da ogni conseguenza civile e penale, assumendosene ogni responsabilità.

2.2 ALLACCIAMENTI

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

3. ELEMENTI TECNICI

3.1 MURATURE, SOLAI E COPERTURA

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura portante del tipo a telaio in cemento armato.

I solai del piano primo e quelli di copertura, sono realizzati in latero-cemento. Per il pacchetto di copertura sono previsti inoltre: isolante acustico, isolante termico, intercapedine d'aria, assito di legno, doppio strato di guaina bituminosa, manto di copertura in cotto.

Le strutture sono realizzate secondo gli elaborati esecutivi presenti dalla pratica del Genio Civile.

3.1 TAMPONAMENTI E FINITURE ESTERNE

Le facciate dell'edificio sono intonacate e tinteggiate secondo il colore scelto dalla Direzione dei lavori, compatibilmente al contesto condominiale ove sono inseriti gli immobili.

3.3 TRAMEZZI E PARETI DIVISORIE

Le tramezzature interne degli alloggi sono costituite da pareti in laterizio forato sp. 10 cm. Le pareti esterne sono sempre in laterizio, realizzate con blocchi poroton di adeguato spessore.

3.4 FINITURE PARETI E SOFFITTI

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

3.5 PORTE INTERNE

I *portoni di ingresso* agli appartamenti sono tipo porta-finestra con struttura in PVC e finitura esterna legno, colore a scelta della direzione lavori, vetro satinato, dotati di grata metallica esterna di protezione antieffrazione.

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



3.6 SERRAMENTI ESTERNI

Gli infissi esterni sono previsti in PVC e finitura esterna legno, colore a scelta Direzione Lavori, vetro satinato. Infissi 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.

3.7 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Pavimenti in grès porcellanato per la zona giorno e zona notte, nei colori e formati a scelta del committente, tra quelli proposti dalla ditta fornitrice e dalle sale mostre dei fornitori della società

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

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

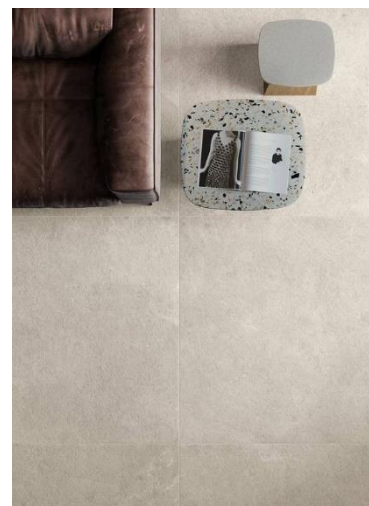
Terrazze – pavimenti in gres porcellanato con fuga da 3 mm, formato e colore a scelta della D.L. o similare, posato a colla su sottofondo cementizio. Battiscopa in gres porcellanato.

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.

3.8 CUCINE — ANGOLO COTTURA

Angolo cottura dotato di un impianto di scarico per il lavello e di attacchi per la fornitura di acqua calda e fredda. Previsti un attacco lavastoviglie con impianto di scarico, impianto a gas per il piano cottura.



3.9 BAGNI

Bagni completi di un piatto doccia rettangolare con miscelatore da incasso e soffione tondo o quadrato; un lavabo da appoggio su piano, oppure lavabo tondo da appoggio su piano; un Vaso e un bidet a terra; tre miscelatori monocomando (doccia, lavabo, bidet).

Sanitari AZZURRA modello Pratica o Vera, in alternativa sanitari CATALANO modello New Light o prodotti similari Rubinetterie marca BUGNATESE o prodotti similari,

I bagni saranno corredati di cassetta di scarico da incasso doppio pulsante e seggetta pesante.



4. IMPIANTI E RETI TECNOLOGICHE

4.1 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

Appartamenti dotati di caldaia a condensazione per il riscaldamento e produzione di acqua calda. Ogni appartamento viene dotato di predisposizione per aria condizionata/raffrescamento.

All'interno dei bagni è prevista l'installazione di termoarredo.

4.2 IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Gli appartamenti sono dotati di impianto con allaccio all'acquedotto comunale, con contatore proprio per la contabilizzazione dei consumi

4.4 IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti elettrici sia interni che esterni sono 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".

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.

Tutti i materiali e gli apparecchi utilizzati saranno muniti di marchio CE.

Ogni unità immobiliare viene dotata di circuito a 220 v sottotraccia realizzato secondo le norme di riferimento. Gli apparecchi modulari vengono dotati di 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 viene dotato di interruttore generale e di interruttori secondari dedicati alle varie utenze presenti.

Dotazione tipo per unità:

SOGGIORNO/PRANZO

- n°1 Punto citofono completo di suoneria;
- n°1 Centralino incassato
- n°1 Punto suoneria incassato con suoneria e targhetta porta nome
- n°1 Punto luce devianti a parete e/o a soffitto; n°1 Punto luce interrotto 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.

ANG. COTTURA

- 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.
- n°1 attacco lavatrice

BAGNO

- n°2 Punti luce interrotti a parete o soffitto;
- n°1 Prese di corrente da 2x16A+T;
- n°1 punto aspiratore compresa fornitura aspiratore

CAMERA

- 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.

SOTTOTETTO

- 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;



TERRAZZA

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

4.6 IGIENE SICUREZZA E COMFORT

I bagni, non avendo apertura verso l'esterno, vengono dotati di apparecchi VMC.

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.

All'interno di ogni alloggio viene realizzata la predisposizione completa per un impianto di allarme, che si componga di un punto centralina, collegamento dei sensori per infissi e fornitura dei sensori da installarsi nella struttura della finestra, sensori volumetrici e un punto per sirena esterna. Non è compresa la fornitura dei singoli dispositivi.



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



Via Lorenzo il Magnifico 96 | 50129 Firenze

(+39) 055 045 7647