

VIA AURELIA | LUNI

Località La Dogana di Ortonovo

Capitolato commerciale



è una iniziativa di





www.andreaduranti.it

VIA AURELIA - LUNI | 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 Opere strutturali	
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	10
4.1 Impianto di riscaldamento e raffrescamento	
4.2 Impianto idrico sanitario	
4.3 Impianto elettrico	
4.4 Igiene sicurezza e comfort	
5. Spazi condominiali	13
5.1 Scale	
5.2 Ascensore	
5.3 Esterni	

1. L'INTERVENTO E IL CONTESTO

L'immobile si trova nel Comune di Luni, in provincia di La Spezia, in prossimità del confine tra Toscana e Liguria, in località la Dogana di Ortonovo.

Si trovano importanti infrastrutture viarie quali la Statale Aurelia e la Strada Provinciale SS 24, ed un tessuto fortemente urbanizzato con presenza di edifici residenziali, commerciali ed artigianali.

Il lotto oggetto di intervento ha una superficie di circa 2.600 mq. Tutto l'intervento si

sviluppa intorno alla nuova piazza del quartiere Dogana circondata da spazi commerciali al piano terra e abitazioni al primo piano e al secondo piano del corpo centrale. Il complesso comprende un fabbricato a tre piani nel corpo centrale e due piani nei corpi laterali con destinazione commerciale al piano terra e destinazione residenziale al piano primo e nello specifico n. 5 fondi commerciali e n° 22 appartamenti.



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

Il fabbricato in oggetto vuole essere un esempio di edilizia sostenibile, pertanto anche nella scelta dei materiali, è fondamentale l'uso di componenti che diano garanzia di un alto grado d'isolamento termico e che permettano un minor impatto ambientale nel corso del loro ciclo produttivo.

3.1 OPERE STRUTTURALI

La struttura portante dell'edificio è del tipo "a telaio" in cemento armato, nel rispetto delle vigenti normative in materia antisismica.

Il solaio del piano terra ha un vespaio areato con soprastante soletta in c.a.

I solai del piano primo e secondo sono realizzati con pannelli prefabbricati a lastra "tipo Predalles". Tutte le strutture di travi, pilastri, rampe scala, sbalzi dei balconi e di gronda, i muri del vano scala e dell'ascensore, sono in cemento armato. Le scale interne all'unità residenziale con mansarda abitabile saranno realizzate in ferro per la struttura e legno per le pedate e alzate, oppure interamente in legno.

L'edificio è costituito in parte con copertura a falde inclinate a capanna nelle porzioni a due piani e a padiglione nella porzione centrale a tre piani, realizzati con struttura in legno, ed in parte con terrazze a copertura piana. Il manto di copertura sarà con tegole in cotto.

3.1 TAMPONAMENTI E FINITURE ESTERNE

Le murature esterne dei piani fuori terra, per ottenere un ottimo livello di isolamento termico e acustico, sono formate da blocchi POROTON da cm. 25 con cappotto termico di coibentazione da cm. 12 per uno spessore totale pari a cm 38,5. Il tutto rispondente alle caratteristiche di isolamento termico conformi a quanto previsto nella relazione depositata al comune ai sensi della legge 10/91 relativamente al contenimento dei consumi energetici.

La finitura dei paramenti murari esterni, è realizzata con intonaco tipo civile armato con apposita rete porta intonaco su tutta la superficie esposta, le facciate saranno tinteggiate con pitture traspiranti ai silicati in tinta chiara scelta dalla Direzione Lavori

3.3 TRAMEZZI E PARETI DIVISORIE

Le tramezzature interne sono realizzate "a secco", ovvero con lastre in cartongesso con interposti isolante termico e dove necessario anche l'isolante acustico

3.4 FINITURE PARETI E SOFFITTI

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

3.5 PORTE INTERNE

I portoni di ingresso agli appartamenti sono di tipo blindati ad una anta, con pannello esterno bugnato a disegno semplice e classe di blindatura europea 3.

Le porte interne sono del tipo tamburato a battente ed a scomparsa con pannelli lisci laccati bianchi e maniglia cromo satinata.



3.6 SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni delle unità abitative saranno in PVC a taglio termico dotate anche di apertura a ribalta e saranno certificate per il contenimento delle dispersioni termiche e abbattimento acustico, verranno completate con persiane in alluminio, colore a scelta della Direzione Lavori.



3.7 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Pavimenti in grès porcellanato per la zona giorno e in parquet per la 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 - pavimento con piastrelle in gres rettificate con fuga 3 mm, posate a colla su massetto di sottofondo, formati 30x60 cm, 60x60 cm

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 (o prodotti simili)



Rendering – camera matrimoniale

Terrazze – pavimenti in gres porcellanato con fuga da 3 mm del tipo antidrucciolo, 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, e piani cottura a induzione.



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; 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

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

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 centralizzato, sarà in 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 tipo scaldasalviette.

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.

BAGNO

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

CAMERA MATRIMONIALE

- 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.

CAMERA SINGOLA

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

TERRAZZA

- n°1 punto luce a parete;

- n°1 punto presa per esterni.

4.6 IGIENE SICUREZZA E COMFORT

I bagni, quelli in assenza di 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 comfort 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.



5. SPAZI CONDOMINIALI

5.1 SCALE

Le scale condominiali sono realizzate con struttura in cemento armato, pavimento in gres porcellanato.

5.2 ASCENSORE

L'edificio sarà dotato di due impianti ascensori. Le dimensioni della cabina consentiranno un agevole trasporto sia delle persone, sia di una carrozzella per persone disabili, in conformità alle norme di abbattimento delle barriere architettoniche. L'ascensore sarà provvisto di predisposizione per la linea telefonica e di tutti gli accessori volti a garantirne un utilizzo in massima sicurezza.

5.3 ESTERNI

La progettazione degli spazi esterni è stata finalizzata alla creazione di un contesto esteticamente sobrio ed elegante a luoghi totalmente accessibili anche per disabili, attenti al benessere dei fruitori con la creazione di percorsi pedonali ed aree di sosta con sedute e sistemi ombreggianti che garantiscono il massimo comfort.

Un pergolato centrale alla piazza consente anche alle attività di somministrazione alimenti e bevande di usufruire di spazi esterni, per rendere maggiormente piacevole la sosta dei clienti. Un sistema di illuminazione con lampioni perimetrali all'area consente la fruizione notturna della viabilità e degli spazi a parcheggi.

E' previsto un sistema di aiuole e di fioriere per la posa in opera di piante e vegetazione perimetralmente ai parcheggi e alla viabilità e internamente alla piazza

La pavimentazione della piazza è realizzata con un "acciottolato" in marmo riquadrato da elementi lineari sempre in marmo che connotano la piazza di un'atmosfera tipica delle antiche piazze.



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



Rendering – piazzetta esterna



Via Lorenzo il Magnifico 96 | Firenze

(+39) 055 045 7647