

**CONTRATTO DI APPALTO PER I LAVORI DI DEMOLIZIONE EX CINEMA  
ARISTON E RICOSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE MULTIPIANO  
PISA – VIA TURATI**

**ALLEGATO “E”**

***CAPITOLATO DI VENDITA CLIENTI***



## STRUTTURE

La struttura portante sarà del tipo “a telaio in cemento armato” e sarà realizzata secondo quanto previsto nei grafici esecutivi allegati alla pratica del Genio Civile.

## TAMPONAMENTI E FINITURE ESTERNE

I tamponamenti esterni saranno realizzati in blocchi di laterizio alveolare cm 42 intonacato, ove necessario per il passaggio impianti, controparete interna in cartongesso. Imbiancatura esterna con colori chiari a scelta della Direzione Lavori.

## TRAMEZZI E PARETI DIVISORIE

Pareti divisorie fra alloggi: murature blocco Paver Acustico cm 20, controparete in cartongesso con struttura mm 50 doppia lastra cartongesso mm 13 e lana di roccia cm 5.

Pareti divisorie fra alloggi e vani condominiali: muratura blocco Paver Acustico cm 20, controparete in cartongesso struttura mm 100 doppia lastra cartongesso mm 13 e lana di roccia cm 10.

Parete divisoria fra alloggi e vani scala nel caso ci siamo setti in cls: controparete in cartongesso struttura mm 100 doppia lastra cartongesso mm 13 lana di roccia cm 12.

Le murature di tamponamento delle autorimesse al piano interrato saranno realizzate con blocchetti di cemento alleggerito facciavista tipo Leca.

## FINITURE PARETI

Pareti e soffitti verranno tinteggiati con idropittura antimuffa di colore bianco RAL9010.

## PAVIMENTI

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 gres porcellanato prezzo di listino €/mq 50

Zona notte parquet prefinito rovere con supporto in abete e nobilitato mm 3 in rovere formato 12x120 con incastri.

Zoccolino in legno MDF laccato colore bianco misure 10x18 mm

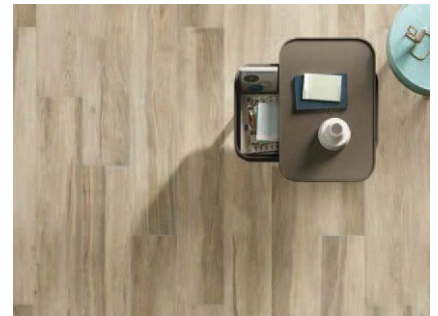
## BAGNI

I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni saranno realizzati in piastrelle di grès porcellanato, prezzo di listino €/mq 50

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

## INFISSI

I portoncini blindati degli alloggi saranno ad anta mobile tamburata e dotata di lamiera zincata con telaio fisso, con potere fonoassorbente certificato come da normativa vigente. La facciata esterna sarà rivestita con pannello



pantografato con finitura 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 marca FERRERO tipo SUITE 27 o similare.

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. Saranno installate persiane ad anta esterne con colore a scelta Direzione Lavori.

## PARTI COMUNI

I pianerottoli intermedi dei vani scala condominiali, quelli del piano interrato e gli atri di ingresso a piano terra saranno pavimentati, a discrezione della Direzione Lavori, con piastrelle in gres porcellanato o, in alternativa, con lastre di pietra/geo-pietra.

La pavimentazione dell'autorimessa interrata sarà del tipo "in cemento industriale" con finitura superficiale al quarzo.

E' prevista fornitura di adeguate cassette per la posta e punti luce a parete. Saranno installati due ascensori completi di pulsantiera e ogni altro comfort come dettato da normativa specifica.

## IMPIANTO ELETTRICO appartamento

Gli impianti elettrici 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:

Ingresso

n° 1 Punti luce deviati a parete e/o a soffitto;

n° 1 Presa di corrente da 2x10/16 A+T;

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).

Soggiorno - pranzo

n° 1 Punto luce deviati a parete e/o a soffitto;

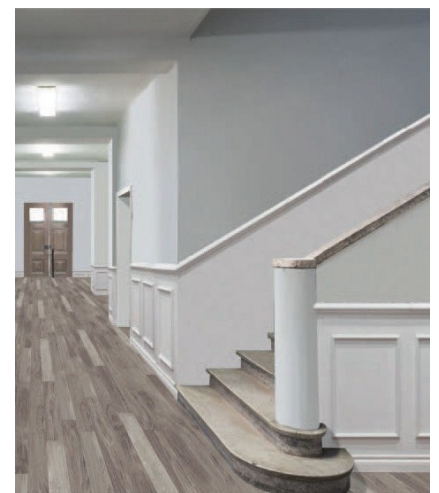
n° 1 Punto luce interrotto a parete e/o a soffitto;

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.



cucina/ cottura

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 attacco lavatrice (se non presente nel bagno di servizio) comprendente n.1 presa da 2x10/16A+T.

ripostiglio (ove presente)

n° 1 Punto luce interrotto a soffitto o a parete;  
 n° 1 Punto luce interrotto a soffitto o a parete per aspiratore, se presente. bagno principale

n° 2 Punti luce interrotti a parete o soffitto;

n° 1 Prese di corrente da 2x16A+T;

n° 1 punto aspiratore compresa fornitura aspiratore (se bagno non finestrato) bagno di servizio (ove presente);

n° 2 Punti luce interrotti a parete o soffitto;

n° 1 Prese di corrente da 2x10/16A+T;

n° 1 attacco lavatrice (se non presente in cucina) comprendente n. 1 presa da 2x10/16A+T;

n° 1 punto aspiratore compresa fornitura aspiratore (se bagno non finestrato). 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.

camera a un letto

n° 1 Punto luce a soffitto o a parete;

n° 1 interruttore/deviatore se necessario;

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.

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.

Resede e/o Balcone

n° 1 punto luce a parete;

n° 1 punto presa per esterni.



## IMPIANTO IDRICO SANITARIO

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

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.

## 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 il condizionamento.

L'impianto prevede la realizzazione di una centrale condominiale con Pompa di Calore ad Espansione Diretta ad alta efficienza e modulo idronico con resistenza elettrica integrativa.

All'interno degli appartamenti saranno installati fancoil idronici a parete (riscaldamento, condizionamento), cronotermostato, radiatore termoarredo nei bagni (riscaldamento).

La produzione di acqua calda sanitaria sarà centralizzata con pompa di calore e contabilizzatore dei consumi.

Autoclavi: il complesso è dotato di impianto condominiale per la pressurizzazione dell'acqua tramite autoclave e trattamento dell'acqua stessa con contabilizzatore dei consumi.



## 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, nei vani sopra descritti, di Tv terrestre, adeguati punti telefonici con connessione internet.

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

## 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.) saranno da compensare a parte previa approvazione del preventivo.

## SOSTITUZIONE DEI MATERIALI DI FINITURA

Tutti i materiali proposti saranno campionati presso le sale mostre dei fornitori della società "ADCASA 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 le parti strutturali, architettoniche e di pianta, le eventuali varianti per installazione di impianti, nonché le decisioni sui particolari costruttivi e di rifinitura interni ed esterni eventualmente sfuggiti alla descrizione del presente capitolato, nonché la scelta delle linee di transito interrate 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 nella procedura stessa.

Qualunque variante ai lavori rispetto al progetto approvato, dovrà essere preventivamente approvata dal Progettista e/o dal Direttore dei Lavori (a proprio insindacabile giudizio).

#### VARIE E VARIANTI RISPETTO AL PRESENTE CAPITOLATO

La società costruttrice si riserva la facoltà di apportare tutte quelle modifiche al presente Capitolato descrittivo dei Lavori a sua discrezione, purché aventi caratteristiche equivalenti e comunque non inferiori a quanto previsto, che si dovessero rendere necessarie per il buon esito della costruzione, senza che ciò possa costituire base per variazioni del prezzo di contratto. Eventuali rinunce da parte degli acquirenti alla fornitura e/o posa in opera di materiali di capitolato non daranno luogo ad alcun rimborso. Le misure indicate nel presente capitolato potranno essere soggette a tolleranze di fabbricazione e di posa ad insindacabile giudizio della D.L.

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