

# CAPITOLATO COMMERCIALE

PONTASSIEVE | VIA VERDI, 83-107

Disciplinare Tecnico di Vendita | Complesso residenziale





Via Lorenzo il Magnifico, 96, 50129 | Firenze - (IT)

(+39) 055 045 7647

## VIA VERDI 83-99 PONTASSIEVE | INDICE

1. <u>L'intervento e il contesto</u>	4
2. <u>Elementi tecnici</u>	6
2.1 Strutture	
2.2 Tamponamenti e finiture esterne	
2.3 Tramezzi e pareti divisorie	
2.4 Finiture pareti	
2.5 Pavimenti	
2.6 Bagni	
2.7 Infissi	
3. <u>Impianti e reti tecnologiche</u>	11
3.1 Impianto di riscaldamento, condizionamento e produzione acqua calda sanitaria	
3.2 Impianto idrico sanitario	
3.3 Impianto elettrico	
3.4 Igiene sicurezza e comfort	
4. <u>Spazi condominiali</u>	16
5. <u>Classe energetica</u>	17
6. <u>Disposizioni generali</u>	18

## 1. L'INTERVENTO E IL CONTESTO

L'immobile è situato nel Comune di Pontassieve, in prossimità della linea ferroviaria e del centro del paese. Il progetto si propone di preservare e valorizzare il carattere storico degli edifici, che fungono da ponte tra il patrimonio culturale del passato e le esigenze contemporanee di alloggio e comunità. Attraverso un'integrazione armoniosa di due blocchi a due piani, si prevede la realizzazione di 13 unità abitative spaziose e funzionali, progettate per integrarsi perfettamente nel paesaggio circostante mantenendo un design contemporaneo.



L'obiettivo principale è quello di creare un ambiente accogliente che rispecchi il carattere storico di Pontassieve, introducendo nel contempo soluzioni abitative all'avanguardia per soddisfare le esigenze moderne dei residenti.



## 2. ELEMENTI TECNICI

### 2.1 STRUTTURE

Sarà mantenuta la struttura esistente con interventi puntuali per garantire il consolidamento dell'insieme nel rispetto normativa antisismica. La copertura esistente verrà sostituita. Le opere saranno realizzate secondo quanto previsto nei grafici esecutivi allegati alla pratica del Genio Civile.

### 2.2 TAMPONAMENTI E FINITURE ESTERNE

Saranno mantenuti i tamponamenti esterni esistenti, operando preventivamente una stonacatura ed un successivo rifacimento dell'intonaco mentre sull'interno della parete verrà realizzata una controparete in cartongesso. L'esterno sarà rasato e tinteggiato con colori chiari a scelta della Direzione Lavori.



*Render vista esterna*



*Render zona pranzo*

### 2.3 TRAMEZZI E PARETI DIVISORIE

Le tramezzature esistenti sono realizzate in laterizio con una fila di mattoni pieni. Le tramezzature interne agli alloggi o porzioni di nuova realizzazione, così come le pareti divisorie tra alloggi adiacenti e tra alloggi e vani scala, saranno del tipo "a secco", costituite cioè da pareti in cartongesso con isolamento termoacustico negli spessori (dove necessario)

### 2.4 FINITURE PARETI

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



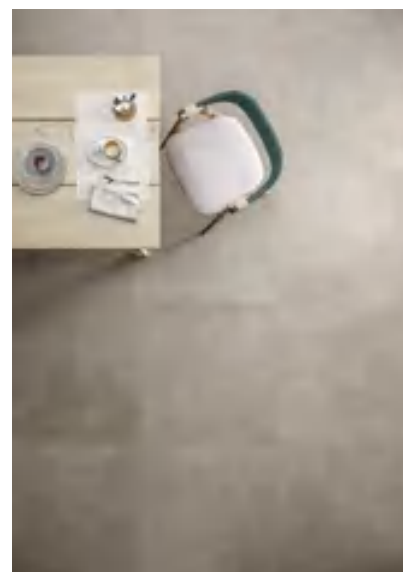
Render soggiorno

## 2.5 PAVIMENTI

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* - si potrà scegliere tra la campionatura che verrà allestita dal Fornitore secondo l'indicazione della Direzione Lavori con prodotti della ditta Ceramica Euro o similari, con zoccolino in mdf laccato bianco (o prodotti similari).

*Zona notte* - verrà posato parquet prefinito a doghe a scelta tra listoncino rovere 14mm spazzolato e verniciato semilucido 7x50cm o listoncino rovere 10mm spazzolato bisellato e verniciato misure 15x190cm con zoccolino in mdf laccato bianco (o prodotti similari).





*Render zona notte*

## 2.6 BAGNI

I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni saranno realizzati in piastrelle di grès porcellanato nei colori e formati a scelti del committente tra quelli proposti dalla ditta fornitrice:

- pavimento ditta Ceramica Euro o prodotti similari.
- rivestimenti ditta Ceramica Euro o prodotti similari.

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





## 2.7 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 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. Sono previste persiane in alluminio colore a scelta della Direzione Lavori.

### 3. IMPIANTI E RETI TECNOLOGICHE

#### 3.1 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

L'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria sarà autonomo mediante caldaia murale a gas ad alta efficienza a condensazione posizionata in ogni alloggio.

All'interno degli appartamenti saranno installati radiatori in alluminio e termo arredo nei locali bagno, il tutto appositamente dimensionato come da progetto termico e regolabile a mezzo di termostato ambiente programmabile su due livelli di temperatura.

Le unità immobiliari saranno già predisposte per impianto di condizionamento con possibilità di installazione e fornitura degli split da parte dell'impresa, previa accettazione preventivo fornito.



*thermoarredo*

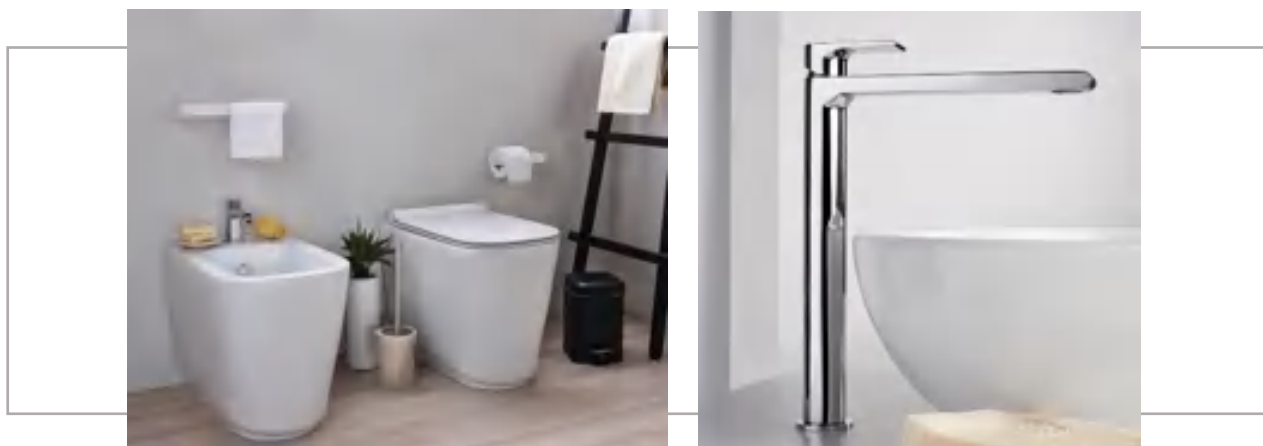
*caldaia murale a condensazione.*

### 3.2 IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Ogni appartamento sarà dotato di impianto idraulico per bagno completo, composto da: vaso, bidè, lavandino, doccia.

Rubinetterie marca BUGNATESE o prodotti simili, sanitari AZZURRA o CATALANO o prodotti simili. I bagni saranno corredati di cassetta di scarico da incasso.

L'impianto idraulico per cucina sarà dotato anche di attacco per lavastoviglie e lavatrice.



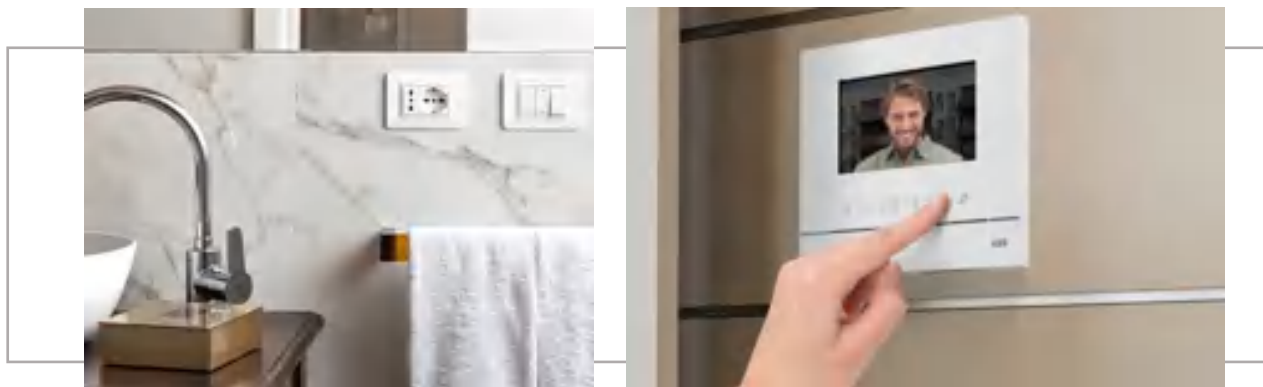
### 3.3 IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti elettrici saranno completi della fornitura e posa in opera di tutti i materiali, le apparecchiature e gli accessori per rendere gli stessi completi in ogni parte.

La realizzazione avverrà dal punto di consegna dell'ente erogatore sistemato al limite del lotto. Tutti i materiali e gli apparecchi scelti 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 devianti a parete e/o a soffitto;
- 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 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.

### 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.

### 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.

### 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;
- 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 (OVE PRESENTE)

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

### 3.4 IGIENE SICUREZZA E COMFORT

Ogni unità immobiliare sarà dotata di videocitofono.

I bagni senza aperture verso l'esterno avranno aspiratori automatici per garantire il corretto ricambio d'aria.

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

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



## 4. SPAZI CONDOMINIALI

---

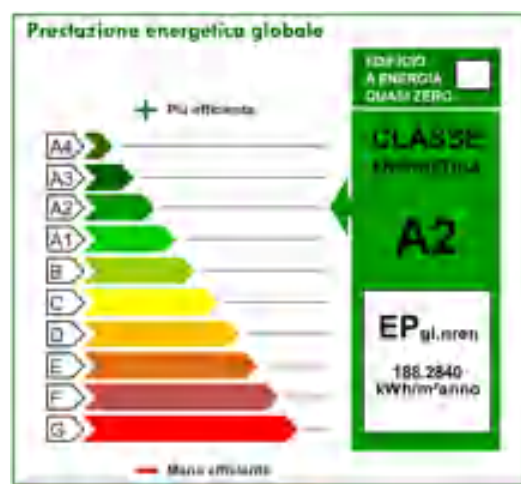


I pianerottoli intermedi dei vani scala e gli atri di ingresso a comune a piano terra saranno pavimentati, a discrezione della Direzione Lavori, con piastrelle in gres porcellanato. E' prevista fornitura di cassette per la posta e punti luce a parete.

## 5. CLASSE ENERGETICA

Al termine dell'intervento gli appartamenti oggetto di restauro e di riqualificazione avranno ottime prestazioni energetiche e ricadranno in classe energetica A, più in dettaglio nelle classi energetiche A1 oppure A2.

All'atto di vendita definitivo verrà consegnato il documento che certifica le prestazioni e i consumi dell'immobile.





## 6. DISPOSIZIONI GENERALI

---

### ESCLUSIONI

Sono escluse 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 (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.

È 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 modifiche alle 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 fuori terra 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.



Via Lorenzo il Magnifico, 96, 50129 | Firenze - (IT)

(+39) 055 045 7647