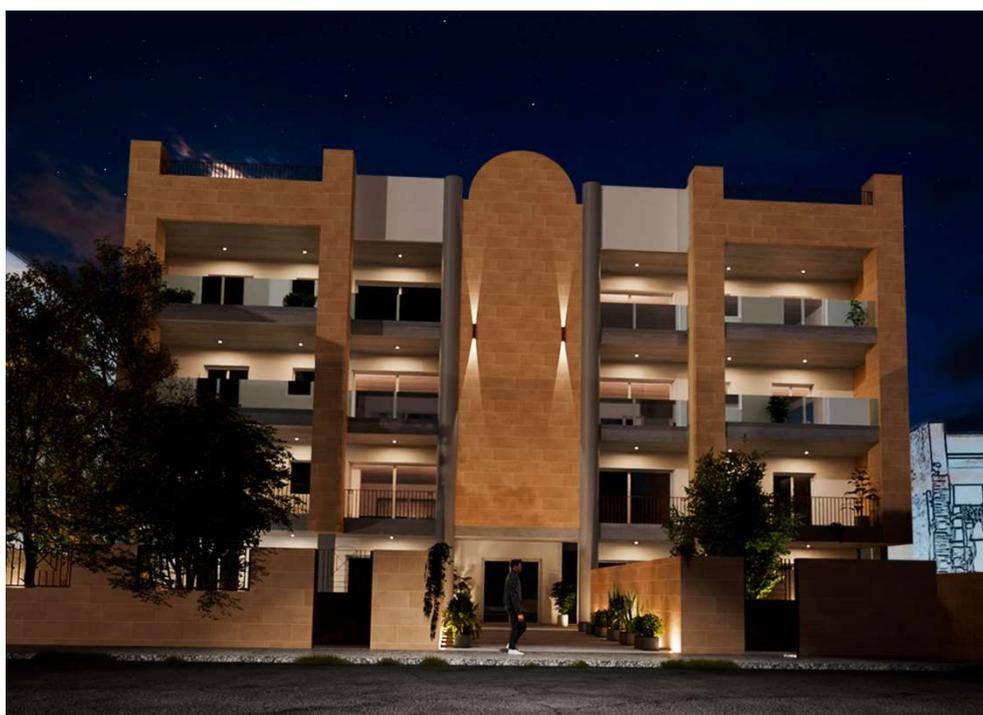




CAPITOLATO DI VENDITA

Appartamenti in Lecce
Alla Via Alcide De Gasperi

Dicembre 2024





DESCRIZIONE FABBRICATO

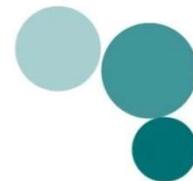
Il fabbricato prospetta su Via De Gasperi, in posizione arretrata al lotto per consentire il posizionamento della rampa di accesso al piano interrato.

Il fabbricato è costituito da un piano interrato con 11 box auto, un piano terra e tre piani superiori con n.2 unità immobiliari per piano per un totale di n.8 appartamenti. Sul lastricato solare saranno realizzati n.4 ripostigli destinati agli appartamenti dei piani primo e secondo.

Il lastricato solare e la copertura del vano scala saranno interessati all'alloggiamento degli impianti per il fotovoltaico ed il solare termico.



STRUTTURA



Le fondazioni saranno su travi continue in cemento armato.

Le strutture portanti verticali del fabbricato residenziale e del vano scala saranno realizzate con pilastri e setti in c.a.

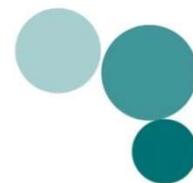
Le strutture portanti orizzontali e gli orizzontamenti saranno costituiti da travi in cemento armato e solai latero-cementizi del tipo con travetti prefabbricati e blocchi di laterizio di H=20+5 di caldana, il tutto come risultante da calcoli statici.

Le tamponature saranno realizzate con mattoni di cls pressovibrato coibentato con pannelli di polistirene dello spessore adeguato, tali da essere conformi alle prescrizioni del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Le murature divisorie fra le unità abitative saranno realizzate con mattoni di cls presso vibrato di spessore non inferiore a 25 cm.

Le tramezzature delle stesse unità abitative saranno in mattoni del tipo “Poroton” o tufo dello spessore di circa cm.8-10 con interposta fascia, fra solaio e tramezzatura di “ERACLIT” allo scopo di isolare la trasmissione dei rumori dalle pareti ai solai e viceversa, mentre su questi ultimi sarà messo in opera uno strato di fogli di polistirene estruso dello spessore di circa cm.5,00 con densità di 35 kg/mc, salvo modifiche necessarie ai fini del mantenimento del punteggio “Protocollo Itaca”, massetto cementizio autolivellante o tradizionale dello spessore di 5/7 cm. circa dosato a q.li 3,00/3,50 di cemento per mc. e pavimento, il tutto come previsto dalla normativa in materia di isolamento acustico secondo il D.P.C.M. del 05/12/1997 e s.m.i. sui requisiti acustici passivi degli edifici.

L’ultima copertura sarà realizzata secondo metodi ampiamente collaudati, per ottenere, nelle condizioni climatiche più avverse, il massimo isolamento ed il minimo di manutenzione, con l’utilizzo di pannelli in poliuretano espanso o polistirene estruso sp. 10,00 cm, con densità 35 kg/mc, salvo modifiche necessarie ai fini del mantenimento del punteggio “Protocollo Itaca” e tufina per la sistemazione a pendio del lastrico solare con lastre di pietra di Cursi, giuntate con cemento additivato con resine tipo Sikalutex.



FINITURE

INTONACI

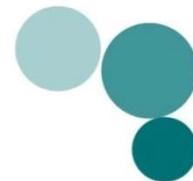
Gli intonaci interni saranno del tipo civile a tre strati di cui l'ultimo liscio a gesso (non è prevista pittura di finitura); mentre quelli esterni saranno a tre strati di cui l'ultimo rasato.

ATRII INGRESSO, SCALE E SBARCHI

ASCENSORE

Le scale (alzata e pedata) e i pianerottoli saranno in gres porcellanato e/o marmo. La pavimentazione per l'atrio di ingresso dell'edificio sarà in gres porcellanato. A servizio degli appartamenti ai piani superiori, è previsto un ascensore a funi portata 6 persone/625kg senza locale macchina. L'ascensore sarà dotato di finiture interne, specchio parete laterale, celino, finitura cabina in acciaio inox satinato o similari.

IMPIANTI ELETTRICI



Per ogni unità immobiliare saranno predisposti un congruo numero di punti luce per renderla funzionante in ogni sua parte il tutto come contemplato nell'allegata planimetria.

Gli impianti verranno realizzati secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia ed in particolare dal D.M. 37/08 e dal D.Lgs 81/08.

Detti impianti saranno realizzati sottotraccia mediante l'impiego di tubazioni, canaline e cavi del tipo "N07V-K" di sezione adeguata al carico, collegati mediante l'impiego di morsetti a cappuccio secondo le normative vigenti.

Le cassette di derivazione saranno di dimensioni adeguate e tali da rendere facile ogni eventuale intervento di riparazione in futuro.

I frutti (interruttori, prese, pulsanti, ecc.) saranno della serie Gewiss o similari mentre il quadro di comando della stessa serie sarà completo di Salvavita differenziale magneto-termico 25A potere d'intervento 0.03 e interruttori magneto-termici per le zone da proteggere muniti di targhette, il tutto conforme alla Norma CEI 64-8 Ed. 2011. Verranno realizzate linee montanti separate per tutti gli impianti e sarà realizzato l'impianto di terra, sul quale si andranno a collegare i conduttori di protezione delle unità immobiliari come richiesto dalle norme vigenti.

Ogni appartamento sarà dotato di impianto ANTI BLACK-OUT; verranno installate n. 2 lampade del tipo Beghelli o similari.

TV

L'impianto di ricezione televisiva sarà realizzato completo di montante e derivazioni con quattro prese per ogni unità abitativa, escluso di antenna ed apparecchiature.

IMPIANTO ALLARME

E' prevista per ogni singola unità l'impianto d'allarme antintrusione mediante installazione di rilevatori volumetrici e perimetrali.

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

Ogni appartamento sarà dotato di un videocitofono a colori a parete, del tipo Bticino classe 100 V12B o similari, collegato con la porta d'ingresso e dei cancelli pedonali della recinzione.

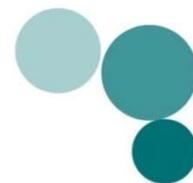


IMPIANTO IDROSANITARIO

L'impianto idrico sarà sotto traccia con tubazione multistrato in polietilene reticolato conforme alle norme DIN 4726 – 4729 e allacciato in modo autonomo e indipendente alla rete pubblica dell'AQP.

FOGNANTE

Eseguito con adeguate tubazioni in superplastica PVC o polipropilene (Nipren) sarà allacciato alla rete fognante pubblica.



IMPIANTO RISCALDAMENTO E CLIMATIZZAZIONE

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento a pavimento è progettato per garantire il massimo comfort termico, un'elevata efficienza energetica e un'estetica pulita, senza elementi a vista. L'impianto prevede la distribuzione uniforme della temperatura tramite un sistema di tubazioni integrate nello strato di massetto sotto il pavimento, in grado di funzionare sia in modalità di riscaldamento che di raffrescamento.

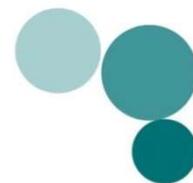
L'intero sistema sarà realizzato secondo le normative tecniche vigenti, garantendo sicurezza, affidabilità e performance ottimali. I materiali impiegati saranno certificati e di qualità, conformi alle specifiche richieste dal progettista e alle normative europee UNI EN.

L'impianto non sarà alimentato da gas metano, difatti l'edificio è gas free, bensì da una pompa di calore per ogni appartamento idronica.

IMPIANTO SOLARE TERMICO E FOTOVOLTAICO

Il fabbricato sarà dotato di pannelli fotovoltaici, per la produzione di energia elettrica mentre la produzione di ACS avverrà mediante l'impianto solare termico centralizzato.





PAVIMENTI

Le superfici interne alle unità immobiliari saranno pavimentate secondo la scelta del cliente; l'Impresa metterà a disposizione tre diverse opzioni di scelta.

Tali opzioni sono da considerare sia per la zona giorno che per la zona notte.

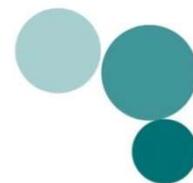
Le verande saranno pavimentate con gres porcellanato antiscivolo.



PAVIMENTAZIONE BOX E CANTINE

La pavimentazione dei box auto, è prevista in massetto di calcestruzzo industriale con finitura al quarzo.

RIVESTIMENTI INTERNI



Le scelte dei pavimenti e rivestimenti avverranno tra tre tipologie di gres.

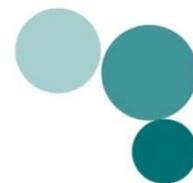
L'angolo cottura non sarà rivestito.

Le verande saranno pavimentate con gres porcellanato antiscivolo.

Il bagno sarà rivestito sino ad un'altezza di mt. 2,40 circa con gres porcellanato di varie dimensioni a scelta del cliente tra diverse marche.



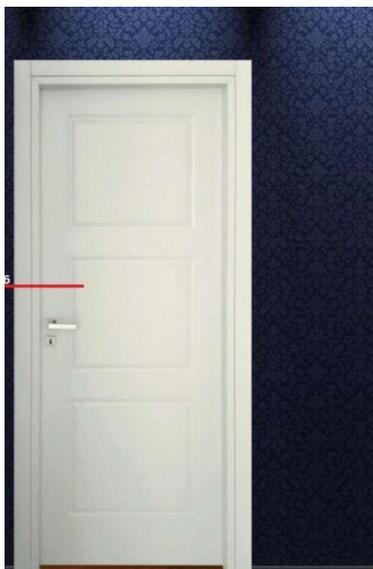
SANITARI E RUBINETTERIA



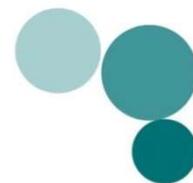
Sono previsti sanitari di tipo sospeso di prima scelta modello Vitra o similari, completi di rubinetteria serie Flag/Gun – Jacuzzi o similari. Il bagno sarà completo di piatto doccia, piano lavabo con finiture in gres, water con cassetta di scarico ad incasso tipo “Geberit”, bidet, e termoarredo così come previsto nelle planimetrie commerciali.

PORTE INTERNE

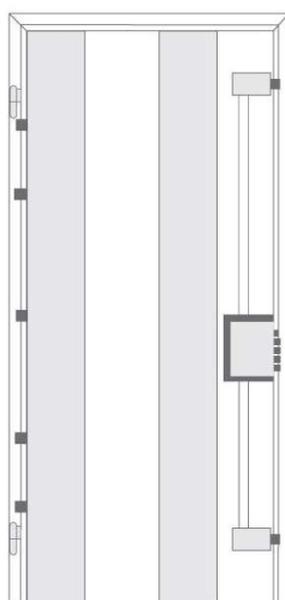
Le porte interne sono composte da telaio e coprifili in li stellare di pioppo, pannello pantografato in HDF da 8mm laccato con colore a scelta, n.3 cerniere anuba in acciaio colore cromo/bronzo satinato e guarnizione antirumore in PVC nel telaio o similari.



PORTONCINO BLINDATO



Il portoncino blindato di accesso alle singole unità immobiliari sarà mod STANDARD C in classe 3 secondo le norme ENV 1627-1. Sarà completo di telaio acciaio zincato e bifilmato; anta in acciaio zincato presso piegate e irrigidita da due omega di rinforzo nero; centrature perimetrali in acciaio zincato e prefilmato; due guarnizioni sull'anta; due cerniere zincate regolabili; serratura di sicurezza a cilindro compresso, cilindro ASIX PRO completo di protezione; completo inoltre di spioncino, block laterale, para aria, manigliera in alluminio color argento.



↑ CLASSE EFFRAZIONE
Classe 3 EN 1627

🔊 POTERE FONOISOLANTE RW
dB min. 28 max. 41

☀️ COEFFICIENTE DI TRASMITTANZA TERMICA Ud
W/m²K min. 2,3 max. 0,91

🌀 CLASSE PERMEABILITA' ALLARIA
min. 1 max. 4

🌀 RESISTENZA AL CARICO DEL VENTO
Classe 5

💧 TENUTA ALLACQUA
max 7A

Scheda tecnica porta blindata tipo



POMOLO FISSO

MOD. M81H



POMOLO FISSO

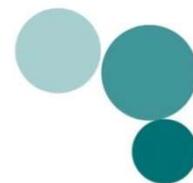
MOD. 84 Ø 60MM - 84H Ø 72MM

Pomolo tipo

COSTRUZIONI EDILI srl



SERRAMENTI



I serramenti saranno realizzati PVC bianco.
Doppio vetro con canalina calda 26 mm basso emissivo con all'interno gas Argon a pressione e distanziatore.
Ferramenta Winkhaus propilot e micro ventilazione notturna, apertura antiribalta.
Isolamento termico $U_w=1,3$ o similari. 13



Verranno installati sui serramenti delle porte-finestre tapparelle orientabili che coniugano la praticità dell'avvolgibile (capacità di avvolgersi completamente) con la funzionalità della persiana a lamelle, e regolano sia la luce che il flusso d'aria, garantendo al contempo tutta l'illuminazione necessaria.





Tapparelle orientabili in alluminio tipo



Tutto ciò non previsto da capitolato sarà scelto dall'impresa e, ad eventuale richiesta, concordato con il cliente. Le parti condominiali, pavimenti e rivestimenti esterni delle singole unità, e quant'altro interessi l'estetica del fabbricato, saranno realizzate con scelte effettuate dalla società costruttrice.

Alcune immagini inserite nel presente capitolato di vendita sono inserite a scopo illustrativo. Tutti i prodotti possono subire modifiche.

Lecce, _____

PARTE PROMITTENTE
VENDITRICE

PARTE PROMISSARIA
ACQUIRENTE
