

COMPLESSO IMMOBILIARE VIA CUOCO - LECCE

DISCIPLINARE TECNICO per acquirenti

1 - Caratteristiche generali: Immobile sito a Lecce in Via Cuoco, zona residenziale semicentrale a pochi minuti dal centro della città ed a pochi minuti dagli svincoli per la tangenziale, la zona è servita da diverse attività commerciali, supermercati, forni, farmacie, tabacchi, sono inoltre presenti diversi istituti scolastici di istruzione primaria, secondaria e superiore. E' inoltre presente a pochi metri la fermata per gli autobus urbani.

L'edificio si sviluppa su quattro livelli con tre piani fuori terra ed uno interrato. Sono presenti n. 9 appartamenti serviti da due vani scala. Nello specifico il vano scala "1" a servizio degli appartamenti denominati B-E-F ed il vano scala "2" a servizio degli appartamenti denominati C-D-G-H-I mentre l'appartamento denominato "A" ha accesso indipendente da un giardino privato al piano terra. Al piano interrato sono presenti n. 9 box auto assegnati rispettivamente ad ogni appartamento. E' stata prevista inoltre un'area coperta per il ricovero di cicli e motocicli. Al piano interrato si accede attraverso una rampa carrabile direttamente da Via Cuoco.

Al piano terra è presente inoltre un vano condominiale.

2 - Struttura portante: in cemento armato calcolato con largo margine di sicurezza secondo le normative vigenti comprende plinti collegati tra loro con travi rovesce, i pilastri, le travi, le scale, i solai in latero-cemento prefabbricati in calcestruzzo,

3 - Copertura: terrazze piane con masso a pendio in calcestruzzo e sottostante strato di materiale isolante in polistirene espanso spessore cm 10 per la protezione termica, strato impermeabilizzante con guaina liquida armata con rete e finitura con resina cementizia per esterno e lastre di Corsi sulle terrazze non ispezionabili.

4 - Murature e facciate: nel piano interrato è presente un'intercapedine lungo le pareti controterra, realizzata in calcestruzzo armato ed è protetta dal contatto col terreno da fondaline in pvc.

Le murature esterne dei piani superiori sono in mattoni forati termici dello spessore di cm. 30, intonacati sulla faccia interna. Le facciate esterne sono rivestite con rivestimento "a cappotto" mediante l'utilizzo del sistema della Sto Italia costituito da lastra isolante tipo Sto GK 800 dello spessore di mm 60, malta adesiva, malta per rasatura armata, rete di armatura, fissativo per intonaco e rasatura di rivestimento minerale. I balconi hanno pavimento in gres porcellanato e resine, i parapetti retrostanti sono realizzati con muretti e quelli anteriori con strutture in acciaio e cristallo.

Le murature del vano scala sono in tufo abbinato con parete di forati e materiale isolante termoacustico nelle parti confinanti con gli alloggi, secondo le disposizioni di legge.

Le murature divisorie interne tra gli alloggi sono in tufo dello spessore di cm.10.

I divisori tra gli alloggi sono realizzati con doppio tavolato di fette di tufo con interposto pannello isolante termo-acustico a tutt'altezza secondo le normative vigenti.

E' presente un apposito materassino fonoisolante sotto tutti i pavimenti interni tra gli appartamenti.

5 – Ingressi: l'accesso pedonale al lotto è previsto da Via Cuoco e è assicurato da un cancello a chiusura automatica; l'accesso carrabile avviene da Via Cuoco mentre l'uscita è su Via Tevere, entrambe le aperture sono provviste di aperture automatiche motorizzate (con due telecomandi per ogni posto auto). Il complesso immobiliare è recintato su via Cuoco e su Via Tevere con muratura in calcestruzzo armato a vista dello spessore di cm 20 ed altezza di cm 200 circa. Dall'ingresso pedonale si raggiungono i due vani scala. Il camminamento carrabile interno al lotto è pavimentato con mattoncini autobloccanti in calcestruzzo mentre il marciapiede perimetrale con mattoni di gres porcellanato antidrucciolo. I portoni di ingresso agli androni sono realizzati in alluminio elettrocolorato e vetro antisfondamento ad anta unica con chiusura automatica ed elettroserratura.

In prossimità dell'accesso pedonale è installata una cassetteria per raccolta della posta.

6 - Giardini privati e sistemazioni esterne: I giardini privati delle abitazioni del piano terra e del giardino condominiale sono separati da muretto basso e sovrastante telaio in ferro e cristallo opaco. I passaggi pedonali e le scale sono pavimentati in gres porcellanato antiscivolo o marmo e sono presenti zone a verde fornite di terreno vegetale; tutte le acque meteoriche delle terrazze sono raccolte in un serbatoio interrato con capacità di 30000 litri e sono utilizzate per l'irrigazione delle aree a verde.

7 – Scale e ascensore: le scale hanno struttura in cemento armato, gradini e frontini rivestiti in lastre di marmo tipo Trani o equivalente, con zoccolino dello stesso materiale. I soffitti e le pareti dei due vani scala sono intonacati con finitura a civile e verniciati con materiale lavabile. Il pavimento dei pianerottoli dei vani scala fino all'ingresso degli appartamenti è realizzato con lastre di marmo tipo Trani o equivalente. Lungo le scale è presente un passamano in legno o metallo.

I vani scala sono provvisti di piattaforma elevatrice con portata di 270 kg, con struttura a vista in cristallo, che collega tutti i piani dell'edificio.

8 - Serramenti esterni: Le finestre e le portefinestre sono in alluminio con sezione di mm 68/72, i vetri sono del tipo basso emissivo, camera con gas argon. Gli infissi sono montati su soglie e davanzali in marmo tipo Trani. Le finestre dei bagni e dei vani scala sono apribili con apertura a vasistas. Le portefinestre, ad una o più ante, sono apribili a battente verticale.

Tutte le finestre e porte-finestre sono munite di tapparelle avvolgibili in alluminio coibentato con sistema elettrico di movimentazione; i cassonetti sono a scomparsa, opportunamente isolati.

9 - Serramenti interni: le porte interne sia a battente che scorrevole, sono in legno tamburato con finitura in legno laccato o rovere sbiancato, montate su controtelaio in abete, con coprifili, complete di cerniere e maniglie in acciaio cromato.

Le porte di ingresso agli appartamenti sono del tipo blindato con struttura in acciaio, anta mobile formata con doppia lastra di acciaio, cerniere a scomparsa, serratura tipo europeo a più mandate e con triplice chiusura con blocchi su tutti i lati della porta, spioncino telescopico, pomolo e limitatore di apertura, montate su falso telaio in acciaio.

10 - Pavimenti: i pavimenti per tutti gli alloggi, sono in gres porcellanato di prima scelta, dimensioni fino a cm 60x120, a scelta dell'acquirente su apposita campionatura messa a disposizione dall'impresa.

11 - Rivestimenti: I bagni sono rivestiti fino all'altezza di cm 120 e di cm 240 per le docce, con piastrelle di gres porcellanato. Per ogni appartamento viene lasciata una scorta di circa mq. 2 per ogni tipo di materiale.

12 - Intonaci pareti e plafoni: tutti i soffitti e le pareti verticali dei locali d'abitazione, dei corridoi, disimpegno ed ingressi sono intonacate con malta biologica a base di calce idrata tipo KB13 della Fassa Bortolo o similare ed ultimate con rasatura a civile sempre a base di calce.

Tutti i plafoni e le pareti verticali, per la parte non rivestita, delle cucine e dei bagni sono intonacati a civile sempre con malta biologica già specificata in precedenza.

13 - Impianto di climatizzazione estiva ed invernale: di tipo autonomo per ciascun appartamento, utilizzando il sistema "Multi+" di Daikin o altra azienda di pari livello. Il sistema prevede l'installazione di una pompa di calore con tecnologia inverter che permette di gestire, contemporaneamente, la climatizzazione degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria. Le unità interne sono del tipo a parete o canalizzate, secondo le dimensioni e le distribuzioni dei vani dei vari appartamenti. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene a mezzo di un serbatoio della capacità di 90/120 litri anch'esso collegato alla pompa di calore. Tutte le apparecchiature sono provviste di sistema wi-fi che permette di gestire gli impianti da remoto a mezzo di applicazione.

14 - Impianto idrico-sanitario: ogni appartamento ha un contatore AQP indipendente ed al piano interrato ha un vano tecnico autonomo nel quale è installato un serbatoio di accumulo di capacità adeguata alla superficie dell'appartamento, munito di pompa. A monte dell'impianto sono installati i filtri per il trattamento dell'acqua, secondo quanto previsto dal D.P.R. n° 59 del 2/4/2009.

Ogni cucina ha un attacco acqua calda e fredda ed uno scarico per lavello (da installarsi a cura e spese dell'acquirente).

Nei bagni gli apparecchi sanitari sono in vetrochina bianca di primarie aziende del settore ed i piatti doccia sono in acrilico.

La rubinetteria per i bagni è in ottone cromato tipo pesante.

Gli apparecchi sanitari sono:

- lavabo con colonna, con miscelatore monocomando e scarico a saltarello;
- bidet a pavimento con miscelatore monocomando e scarico a saltarello;
- wc a pavimento completo di cassetta incassata tipo "GEBERIT" doppio tasto, e sedile in plastica bianco;
- piatto doccia in acrilico con miscelatore monocomando da incasso e soffione doccia a saliscendi;

Per ogni appartamento è presente un attacco per lavatrice acqua fredda e scarico con sifone ad incasso;

E' presente inoltre un rubinetto portagomma per ogni giardino a piano terra.

15 - Impianto elettrico: impianto incassato in tubazione PVC flessibile, conduttori in rame elettrolitico, con circuiti separati per la luce, le prese, i condizionatori e le prese elettrodomestici realizzati secondo le norme CEI.

I contatori sono al piano terra in apposita nicchia mentre nell'appartamento è posto un quadro con interruttori automatici.

Per la luce è presente un punto luce in ogni locale, in ogni disimpegno e su balconi e terrazzi, interrotto o deviato, due punti luce in ogni bagno e cucina; quattro prese in soggiorno e nelle camere da letto, tre in cucina, una in ogni bagno ed in ogni balcone. Per le prese 16 A e schuco sono presenti una presa nel soggiorno, tre prese in cucina per forno, cucina, lavastoviglie, una presa nelle camere da letto, una presa per lavatrice. I frutti sono del tipo Vimar serie Plana o similare.

È presente un impianto di illuminazione temporizzato delle scale, portone, ingressi pedonali e parti comuni; oltre all'illuminazione con corpi a parete/soffitto dei balconi e delle zone di accesso ai giardini privati.

16 - Impianto videocitofono: l'impianto comprende pulsantiera esterna completa di telecamera e gruppo fonico in corrispondenza dell'ingresso pedonale; una pulsantiera di ripetizione fonica esterna a fianco della porta d'ingresso dei vani scala; un monitor per ogni appartamento (due per quelli più grandi).

17 - Impianto telefonico: montante per cavo Telecom lungo la scala e derivazioni per ogni appartamento con una presa per ogni soggiorno.

18 - Impianto digitale TV: è costituito da colonna schermata ed impianto di antenna centralizzata predisposto per la ricezione dei programmi “digitale terrestre” con una presa in ogni soggiorno, nelle camere da letto e in cucina.

19 - Impianto antintrusione: in ogni appartamento è presente un impianto antintrusione di primaria azienda del settore composto da:

- contatto perimetrale in ogni cassonetto e sopra ogni porta d'ingresso;
- rilevatore volumetrico per la zona giorno e per la zona notte;
- centralina fino a 4 zone predisposta per alloggiamento SIM;
- sirena interna ed esterna;
- tastierino a muro.

20 - Impianto fotovoltaico: ogni appartamento e l'utenza condominiale sono provvisti di impianto fotovoltaico con produzione variabile da 3 a 6 kW in proporzione agli appartamenti. I pannelli sono montati sulle terrazze terminali e sulle tettoie degli appartamenti del secondo piano. Ogni impianto è completo di inverter e batterie di accumulo.

21 – Domotica: l'impianto antintrusione, il videocitofono, l'impianto fotovoltaico, l'impianto di climatizzazione e le tapparelle, sono tutti gestibili da remoto a mezzo di app.

22 – Box auto: ogni box auto è provvisto di portone sezionale motorizzato e di impianto elettrico con un punto luce ed un punto presa.

23 – Stazione ricarica autovetture elettriche: in ogni box sono installate delle stazioni di ricarica per veicoli elettrici.

24 - Rete di fognatura: colonne verticali e collegamenti orizzontali in tubi di polietilene ad alta densità, con condotti separati per acque bianche e nere.

25 – Impianti VMC (ventilazione meccanica controllata): ogni appartamento è provvisto di impianto per la ventilazione meccanica puntuale per ogni appartamento.

26 – Allacci impianti: i costi per gli allacci alla rete idrica, elettrica e telefonica, sono a totale carico degli acquirenti.

27 – Spazi ed ambienti condominiali: al piano terra è presente un locale, completo di servizio igienico, a disposizione di tutti i condomini; al piano interrato è presente un locale adibito al ricovero di cicli e motocicli per tutti i condomini; al piano terra è presente un percorso carrabile con ingresso da Via Cuoco ed uscita su Via Tevere pavimentato con mattoncini autobloccanti in calcestruzzo; su via Cuoco è presente inoltre un accesso carrabile con rampa per raggiungere il piano interrato dove sono presenti i vari box auto; entrambi i cancelli carrabili sono dotati di motorizzazione con apertura a mezzo di telecomando.

Sempre su Via Cuoco è presente un cancello pedonale con postazione videocitofonica, un'ulteriore postazione citofonica è presente in prossimità degli accessi ai vani scala. Le cassette per la posta sono posizionate vicino al videocitofono su Via Cuoco.

Entrambi i vani scala sono provvisti di piattaforma elevatrice con portata di 270 kg, con struttura a vista in cristallo, che collega tutti i piani dell'edificio.

Tutta la pavimentazione dei vani scale ed i gradini, sono rivestiti con marmo tipo Trani dello spessore di cm 2/3. Il marciapiede perimetrale è rivestito con mattoni di gres porcellanato antisdrucchiolo.

I portoni di ingresso agli androni sono realizzati in alluminio elettrocolorato e vetro antisfondamento ad anta unica con chiusura automatica ed elettroserratura.

E' presente un impianto fotovoltaico condominiale avente capacità nominale di circa 5 kW.

E' presente un serbatoio interrato di 30000 litri dove sono convogliate le acque meteoriche provenienti dalle terrazze, che sono riutilizzate per l'irrigazione degli spazi condominiali adibiti a verde.

Su Via Tevere è stato predisposto uno spazio destinato alla sistemazione dei bidoni carrellati per la raccolta differenziata condominiale.

28 – Informazioni agli acquirenti: le descrizioni delle opere elencate in precedenza devono essere considerate integrative agli elaborati progettuali approvati. Le lavorazioni e gli impianti realizzati sono da intendersi completi e funzionanti a regola d'arte e rispondenti alle norme di legge, al regolamento comunale ed a quello d'igiene. Per quanto non espressamente specificato in precedenza si fa riferimento alle regole generali di costruzione.

Si precisa inoltre che lavorazioni e materiali, precedentemente descritti, possono subire modifiche e variazioni con altri equivalenti o superiori per qualità e funzione, a discrezione della proprietà.

Saranno ammesse variazioni di finiture esclusivamente interne agli appartamenti, purché vengano comunicate tempestivamente alla proprietà, previo accordo economico sugli eventuali costi aggiuntivi. Nel caso in cui l'acquirente decida di acquistare direttamente materiali diversi da quelli previsti, non gli sarà riconosciuto alcun importo da incorporare. Anche nel caso di richiesta di varianti al ribasso, rispetto a quanto previsto nel presente capitolato, non sarà riconosciuta alcuna detrazione.

29 – Garanzia: dalla data di collaudo dell'edificio decorrerà un periodo di 12 mesi di garanzia e manutenzione gratuita, per tutti i materiali e le apparecchiature fornite ed installate nell'edificio.