

CAPITOLATO CLIENTI
EDIFICIO RESIDENZIALE CONDOMINIALE
53 UNITA' IMMOBILIARI
SOCIETA' LE MAGNOLIE S.R.L.

RELAZIONE DESCRITTIVA

Capitolato clienti relativo all'intervento edilizio di proprietà della società Le Magnolie s.r.l. atto alla realizzazione di due edifici condominiali per civile abitazione composti in totale da 53 unità immobiliari, sito in Pisa, località Calambrone, viale del Tirreno n. 349.

Nel presente capitolato si indicano i materiali che verranno impiegati ed i servizi che saranno installati.

STRUTTURA E MURATURE

STRUTTURA E TAMPONAMENTI ESTERNI

Struttura portante in c.a. con tamponamento in laterizio e rivestimento tramite cappotto termico, il tutto secondo dimensioni e specifiche dei calcoli strutturali e termotecnici. Limitatamente all'ultimo piano di entrambi i fabbricati (piano 'Attici'), struttura portante in acciaio, sempre con tamponamento esterno in laterizio e rivestimento tramite cappotto termico.

SOLAI

Solai in laterizio armato nei piani superiori ed in lastre in cls al piano terra con fondazioni in c.a., nel rispetto del progetto strutturale.

DIVISORI INTERNI

Le pareti interne alle singole unità immobiliari saranno realizzate in laterizi forati "foratelle" dello spessore netto di cm 8, con intonaco su entrambi i lati con finitura a civile per uno spessore complessivo della parete divisoria di cm 10,5.

Limitatamente all'ultimo piano di entrambi i fabbricati (piano 'Attici'), le pareti interne saranno realizzate tramite pareti in cartongesso.

DIVISORI TRA UNITA' DI DIVERSA PROPRIETA'

Le pareti divisorie interne fra unità immobiliari diverse saranno realizzate con pareti che verifichino i requisiti acustici di legge. Anche queste intonacate su due lati.

COPERTURA E SISTEMI LINEA VITA

La copertura del fabbricato è costituita in parte da copertura piana utilizzata come lastrico solare di proprietà delle unità immobiliari del piano ultimo (piano 'Attici') ed in parte da copertura a falda realizzata tramite copertura metallica, quest'ultima utilizzata per l'alloggio dei pannelli fotovoltaici ad uso condominiale.

La copertura dei lastrici solari sarà opportunamente impermeabilizzata e coibentata.

Realizzazione di sistema "linea vita" a norma di legge.

Inoltre sarà previsto un sistema di ancoraggio per le antenne di ricezione TV.

IMPERMEABILIZZAZIONI

I terrazzi saranno impermeabilizzati con prodotti cementizi tipo Mapelastic o similari. Le coperture piane saranno protette con doppio strato di guaina bituminosa posata sopra il pannello coibente; un ulteriore strato impermeabilizzante sarà posato direttamente sulla gettata strutturale del solaio come strato sacrificale. La direzione lavori si riserva di valutare soluzioni alternative per la opportuna coibentazione e impermeabilizzazione della copertura piana.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

PAVIMENTI VANI INTERNI

In gres porcellanato di prima scelta di varie forme e dimensioni fino al formato di cm 60x60, a scelta della Committenza su campionatura proposta dalla società venditrice al prezzo di acquisto di € 25/mq.

La posa in opera dei pavimenti è prevista diritta o in diagonale con fuga di mm 2 o 3 stuccata e sigillata.

PAVIMENTI VANI ESTERNI

In gres porcellanato di prima scelta a scelta della DD.LL. per uniformare tutto il fabbricato.

RIVESTIMENTI

Nei bagni è previsto rivestimento in gres porcellanato di prima scelta di varie forme e dimensioni, a scelta della Committenza su campionatura proposta dalla società venditrice al prezzo di acquisto di 25 €/mq, per un'altezza di ml. 1.20 ad eccezione della zona doccia dove avranno un'altezza pari a ml. 2.20.

BATTISCOPIA

Negli immobili è previsto a scelta del Committente in gres coordinato al pavimento scelto o in legno laccato bianco. Il battiscopa sarà posizionato in tutti i vani dove non è previsto il rivestimento. Per le terrazze e/o le zone esterne è previsto in gres a corredo delle pavimentazioni.

SOGLIE, DAVANZALI, SCALE E TERRAZZI

Le soglie dei davanzali delle finestre, dei portoncini di ingresso esterni, i coprimuro dei terrazzi, saranno in lastre di travertino romano classico stuccato o similari a scelta della DD.LL. nello spessore di cm 3, non a spigolo vivo, e dotate di gocciolatoio dove necessario. Il rivestimento delle scale sarà in travertino spessore 3 cm per le pedate, mentre le alzate ed i rampanti laterali saranno nello spessore di 2 cm; la pavimentazione dell'androne e dei pianerottoli sarà realizzata in gres porcellanato, il tutto a scelta della DD.LL. ed in tono con il travertino. I terrazzi e le pensiline a sbalzo saranno rifiniti con profilo in alluminio preverniciato di colore a scelta della DD.LL. per la battuta delle pavimentazioni e dell'impermeabilizzazione.

I parapetti dei terrazzi (tranne l'ultimo piano, 'piano Attici') saranno realizzati in vetro per le porzioni indicate negli elaborati di progetto.

INFISSI

PORTE INTERNE

Porte interne in tamburato lisce in finitura in legno con coloritura a scelta tra quattro campioni, montati su imbotte e controtelaio, complete di serratura e maniglia.

INFISSI ESTERNI

Gli infissi esterni, ad una o più ante, saranno in pvc, colore bianco, avranno le dimensioni riportate negli elaborati architettonici e saranno completi di cassonetto per l'alloggiamento del rullo e del motore avvolgitelo, comandato elettricamente. Gli infissi esterni dovranno rispettare le caratteristiche indicate nella relazione di cui alla Legge 192/05 e s.m.i. e della relazione per la

valutazione dei requisiti acustici passivi. Le finestre e porte finestre saranno ad anta battente. I portoncini d'ingresso agli appartamenti saranno del tipo blindato a scelta della DD.LL., montato su apposito controtelaio.

INTONACI INTERNI

Tutti i locali degli appartamenti e degli spazi condominiali saranno intonacati interamente con intonaco premiscelato completo di strato di finitura con malta fina, a base calce, delle migliori marche nazionali. L'intonaco avrà uno spessore di circa 15 mm, compresa la formazione degli spigoli vivi, rientranti e sporgenti, orizzontali e verticali.

TINTEGGIATURA INTERNA

La tinteggiatura per interni, per pareti verticali ed orizzontali, verrà eseguita con pittura a base di calce colore bianco o colorata a scelta della direzione lavori.

CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Gli impianti saranno realizzati secondo le più recenti normative vigenti e nel rispetto di tutte le prescrizioni degli enti competenti, garantendo elevati standard di qualità, sicurezza ed efficienza. Ognuno dei 2 fabbricati sarà servito dal proprio locale tecnico e dalla propria centrale idrica. Ogni unità abitativa sarà dotata di impianti dedicati, ad eccezione del riscaldamento e della produzione di acqua fredda e calda sanitaria, che saranno gestiti da un moderno sistema centralizzato, così come l'impianto fotovoltaico, pensato per ottimizzare i consumi energetici. Le marche e i modelli degli impianti saranno selezionati dalla Direzione Lavori in conformità ai progetti tecnici, assicurando soluzioni affidabili e all'avanguardia.

IMPIANTO TERMICO

Ogni fabbricato sarà dotato di un moderno locale tecnico con pompe di calore aria-acqua ad alta efficienza, installate in configurazione a cascata per garantire prestazioni ottimali e continuità di funzionamento. Il sistema sarà gestito tramite pannello di controllo remoto e sonde di temperatura, con accumulo tramite puffer per l'acqua tecnica e completo di tutti i dispositivi necessari alla massima sicurezza ed efficienza dell'impianto.

La distribuzione del riscaldamento e dell'acqua fredda avverrà tramite colonne montanti dedicate, collegate ai locali tecnici posti al piano terra dei due edifici. Ogni abitazione sarà dotata di contabilizzatori individuali, posizionati in prossimità dell'ingresso, per una gestione autonoma e precisa dei consumi di riscaldamento.

All'interno delle singole unità abitative sarà realizzato un impianto di riscaldamento a pavimento radiante, suddiviso in circuiti collegati a collettori dedicati, che assicura un comfort uniforme e un'elevata efficienza energetica. Nei bagni saranno inoltre installati scaldasalviette elettrici, pensati per un ulteriore tocco di comfort e funzionalità.

IMPIANTO IDRICO, SCARICHI e CUCINE

Per ogni immobile l'impianto idrico-sanitario sarà realizzato con partenza dal contatore principale e collegato nel locale autoclave, dove verranno installati serbatoi di accumulo idrico, gruppo di pressurizzazione, addolcitore e sistemi di filtrazione, selezionati dalla Direzione Lavori per garantire

efficienza, affidabilità e qualità dell'acqua. Da qui, la distribuzione proseguirà verso l'armadio contatori dell'acquedotto e sarà poi ripartita alle singole utenze. Le tubazioni di scarico saranno organizzate in apposite colonne con sbocco in copertura e realizzate con sistemi certificati ad alte prestazioni acustiche, dotati di rivestimento fonoassorbente, per assicurare il massimo comfort abitativo. Le pompe di calore, oltre al riscaldamento degli ambienti, provvederanno anche alla produzione di acqua calda sanitaria, complete di produttori di ACS istantanei, vasi di espansione e valvole di sicurezza, con marche e modelli scelti dalla Direzione Lavori.

Ogni unità abitativa sarà dotata di impianto idrico completo per acqua calda e fredda a servizio di bagni e cucina, comprensivo di punti acqua per doccia, lavabo, wc, bidet, lavatrice, lavastoviglie e pilozzo, con chiavi di arresto dedicate per ciascuna abitazione.

Le dotazioni dei bagni comprenderanno:

- wc e bidet filo muro, Geberit modello selnova premium, lavabo geberit mod . smyle 60 o similari a scelta DD.LL
- rubinetteria Tres serie Clas cromo o similari a scelta DD.LL;
- cassette da incasso geberit;
- mix doccia con soffione e doccetta a scelta DD.LL;
- piatto doccia geberit 70x90 o 80x80

Le cucine saranno completamente elettriche, prive di allacciamento al gas e di fori di ventilazione, una soluzione moderna e sicura che valorizza l'efficienza energetica dell'abitazione.

IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

È prevista la predisposizione per l'impianto di raffrescamento mediante pompa di calore con sistema a split ad espansione diretta, comprensiva delle predisposizioni per unità interne ed esterna. Ogni abitazione sarà dotata di un punto dedicato per la climatizzazione nella zona notte e di un punto nella zona giorno, posizionabile secondo le esigenze dell'acquirente, con soluzione di tipo tradizionale. La fornitura e l'installazione delle apparecchiature di climatizzazione resteranno a carico del cliente, lasciando ampia libertà di scelta in base alle proprie preferenze.

IMPIANTO ELETTRICO

Sarà costituito da conduttori in rame sfilabili posti in canalizzazioni poliuretaniche incassate nella muratura complete in ogni parte e funzionanti. L'impianto sarà realizzato a norma con le vigenti leggi in materia di impianti, con dotazioni e fornitura di impianto con livello prestazionale I di cui alle prescrizioni minime per impianti residenziali (CEI 64-8), secondo il seguente schema:

- Camera matrimoniale: n. 5 punti presa – n. 1 punti luce – n. 1 presa telefono – n. 1 presa TV - Cameretta: n. 4 punti presa – n. 1 punti luce – n. 1 presa telefono – n. 1 presa TV
- Bagno: n. 2 punti presa – n. 2 punti luce
- Ripostiglio: (se presente) n. 1 punti luce
- Cucina: n. 5 punti presa – n. 1 punti luce – n. 1 presa telefono – n. 1 presa TV
- Pranzo-soggiorno: n. 6 punti presa – n. 2 punti luce – n. 1 presa telefono – n. 1 presa TV

E' compreso l'impianto videocitofono completo di campanello, suoneria, oltre al quadro elettrico generale, attacco per telefono, attacco per TV. Sarà prevista la predisposizione in uscita con corrugato in pozzetto in giardino (se presente) per predisposizione illuminazione esterna. Tutti gli interruttori e le prese saranno di primaria casa costruttrice così come le placchette nella serie PLANA di VIMAR.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Fornitura di impianto fotovoltaico ad uso condominiale, per un fabbisogno Calcolato dalla DD.LL. nel Rispetto delle norme vigenti. I pannelli fotovoltaici saranno posizionati sulle coperture a falda dei fabbricati. L'impianto sarà corredato da inverter e cavi vari di alimentazione con predisposizione per sistema di accumulo, tutto posto nel locale tecnico.

PREDISPOSIZIONE IMPIANTO D'ALLARME

Impianto di canalizzazione per l'installazione di rivelatori volumetrici e canalizzazione di allarme perimetrale su infissi esterni. Rimane a carico del cliente la fornitura ed il montaggio dell'impianto di allarme.

ASCENSORE

Fornitura di sei ascensori di marca e modello a scelta della DD.LL., ciascuno a servizio di un vano scala condominiale.

OPERE DI FINITURA ESTERNE ED ACCESSORI

I cancelli pedonali saranno realizzati in acciaio zincato verniciato a forno con disegno semplice a doghe orizzontali a scelta della DD.LL.; le recinzioni che affacciano sulla viabilità e quelle di divisione tra le varie unità saranno realizzate con muretti di cinta h 120 cm con sovrastante copertina con doppio gocciolatoio in cemento liscio nei colori a scelta della DD.LL. La pavimentazione esterna destinata alla viabilità sarà realizzata con autobloccante di colore e tipo a scelta della DD.LL., in accordo con l'autorizzazione paesaggistica. Gli stalli dei parcheggi privati saranno pavimentati con autobloccanti di tipo erboso tipo ditta Paver modello Prato, comunque a scelta della DD.LL.. La colorazione esterna dell'edificio e delle varie finiture saranno stabilite dalla DD.LL. in accordo con gli uffici comunali competenti, come pure i rivestimenti delle porzioni di facciata come da progetto approvato.

ALLACCI UTENZE

Gli allacciamenti alle linee pubbliche ENEL, TELECOM, ACQUA, per la fornitura delle singole utenze saranno realizzati dalla società venditrice a spese della committenza e conteggiate a parte in quanto non incluse nel prezzo d'acquisto. Non è previsto l'allaccio alla linea del GAS.

La ditta costruttrice e la Direzione Lavori si riservano di apportare, per motivi di forza maggiore, o nell'interesse del fabbricato, o per disposizioni delle autorità competenti (Comune, ENEL, TELECOM, ecc.) qualsiasi modifica si renda necessaria. Tutto ciò che non è specificato nel presente capitolato sarà scelto a discrezione della DD.LL., eventualmente in accordo con gli enti competenti.

SISTEMA SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE E ACQUE NERE

Lo smaltimento liquami e delle acque meteoriche sarà costituito di norma da tubazioni in PVC SN 8 con rinfilanco in sabbia; laddove lo spessore di ricoprimento sopra l'estradosso della tubazione fosse inferiore a 80 cm, la tubazione sarà opportunamente protetta da getto in calcestruzzo.

Tutti i pozzetti si intendono comprensivi di chiusino di portanza adeguata alla specifica collocazione, dei pezzi speciali per l'ispezione, i cambi di direzione ed eventuali immissioni e diramazioni. I sistemi di smaltimento saranno costituiti da una rete di tubazioni che si uniranno in un'unica condotta sino al limite della proprietà privata.

ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO E MODIFICHE IN FASE DI REALIZZAZIONE

Su tutti gli elaborati di progetto allegati al presente capitolato e depositati presso gli enti preposti all'approvazione, sono riportate alcune misure e soluzioni che in fase realizzativa potrebbero subire alcune variazioni, se pur nei limiti previsti dalla legge, finalizzate all'adozione di particolari soluzioni tecniche che si dovessero rendere necessarie in corso d'opera. All'interno dei singoli alloggi potrà rendersi necessaria la realizzazione di alcuni cavedi in muratura per il passaggio delle tubazioni e degli scarichi, che nei progetti originari non sono stati indicati.