

“DON MINZIONI 21 - SUVERETO”

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Nel bellissimo borgo di Suvereto, si propongono in vendita 4 appartamenti nascenti dal restauro di un palazzina indipendente dei primi del '900. Tali appartamenti avranno una metratura tra 65 e 84 mq lordi e saranno dotati di terrazzi pranzabili, giardini di proprietà esclusiva e posti auto privati.

Inoltre, in fase progettuale, è stata posta molta attenzione a limitare al massimo le spese condominiali.

Di fatto non saranno presenti parti comuni tranne la corte comune adibita per i posti auto ed il relativo accesso alla stessa.

OPERE STRUTTURALI E DI SOTTOFONDO

Le opere strutturali saranno eseguite come previsto nei progetti esecutivi, redatti dall'ingegnere, nel rispetto delle normative di settore ed antisismiche vigenti. Su tutto il piano terra sarà realizzato un vespaio aerato con igloo. Intorno al fabbricato sarà creato un marciapiede, successivamente piastrellato con pavimentazione scelta dalla D.L.

FACCIAE

Le tre facciate lato strada saranno mantenute prevalentemente a pietra faccia vista mentre la facciata lato corte sarà intonacata. Le parti intonacate saranno infine tinteggiate con pittura acril-silossanica, con colore scelto dalla D.L.

TETTO

Il tetto sarà mantenuto previo smontaggio del vecchio manto. Successivamente sarà installata la guaina ardesiata e messo in opere il manto di copertura.

OPERE DI SCOLO

Le acque piovane saranno raccolte mediante grondaie in alluminio effetto rame, raccordate ai pluviali discendenti che saranno dello stesso materiale.

SERRAMENTI ESTERNI

Saranno forniti e posti in opera serramenti esterni tipologia finestre 1 o 2 ante con anta/ribalta, porte-finestre 1 o 2 ante con anta/ribalta con finitura scelta dalla D.L. Gli infissi saranno certificati e rispetteranno le prestazioni di $1,6 = U(W/mq K)$. I vetri camera saranno trasparenti ed avranno una stratigrafia di 3.3-14-4 per le finestre mentre 3.3-12-3.3 per le porte-finestre.

I serramenti saranno montati su falso telaio in legno, corredato di apposite zanche a murare. Tutti i serramenti saranno forniti completi di ferramenta, cerniere e coprifili.

AREA COMUNE DI MANOVRA E ACCESSO CARRABILE

Sarà installato un cancello elettrico e in tutta la zona comune saranno postate betonelle autobloccanti.

OSCURANTI ESTERNI

Saranno fornite e poste in opera persiane in legno con finitura scelta dalla D.L.

GIARDINI

Ogni appartamento avrà un giardino di proprietà diviso dagli altri.

CAPITOLATO APPARTAMENTI

Il capitolato di seguito descritto sarà visibile presso lo showroom **In & Out** sito in via Trento n. 47 – Venturina Terme (LI), dove il cliente potrà visionare e toccare con mano tutte le varie finiture dedicate agli appartamenti. Presso il rivenditore, i singoli acquirenti potranno scegliere anche materiali diversi dal capitolato proposto. In tal caso, il cliente dovrà concordare direttamente con il rivenditore stesso la differenza di prezzo, sottoscrivendo per accettazione la relativa offerta. Tale differenza prezzo sarà corrisposta alla società venditrice alla sottoscrizione dell'offerta stessa dopo l'emissione di regolare fattura. Resta inteso che, per la scelta di eventuali materiali extra capitolato, gli acquirenti potranno rivolgersi esclusivamente allo showroom **In & Out**, unico riconosciuto ai fini della garanzia del prodotto finale. Non potranno in alcun modo essere eseguiti direttamente o fatti eseguire dal promittente acquirente lavori edili o impiantistici in genere da ditte diverse da quelle appaltatrici e subappaltatrici.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Le piastrelle, poste in opera con idonei collanti che garantiscano la perfetta aderenza al supporto, saranno in Gres fine porcellanato prima scelta della ditta **MARAZZI** o altro marchio primario. Il capitolato è molto ampio con diverse serie e formati: 12,5x60, 15x90, 45x45, 30x60 e 60x60 cm. Nei bagni sarà proposto un rivestimento basso di altezza tra i 110 ed i 120 cm mentre nella doccia tra i 180 ed i 200 cm. La zona cottura sarà rivestita per una larghezza di 250 cm e fino ad un'altezza di circa 160 cm.

N.B. : In caso di posa in opera di pavimenti e rivestimenti, diversi dallo standard abituale, il cliente dovrà concordare con la società venditrice l'eventuale sovrapprezzo dovuto per tale lavorazione.

BATTISCOPIA

Il battiscopa sarà in laminato di altezza circa 7-8 cm. Sarà posto in opera mediante colla o chiodi.

PORTE INTERNE

Le porte interne agli alloggi saranno in laminato con finiture a scelta tra bianco, magnolia, rovere sbiancato, olmo ghiaccio, olmo grigio e olmo sabbia, serratura patent magnetica cromo-satinato o ottone lucido, cerniere a bilico cromo-satinato o ottone lucido, telaio squadrato. Le porte saranno tutte tipologia battente.

CASSAFORTE

Non è prevista la cassaforte nel capitolato.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Gli impianti idrici, saranno realizzati con tubazione in multistrato a pinzare e scarichi in pvc ad innesto di primaria qualità. Tutte le normative vigenti dovranno essere rispettate dall'Appaltatore e seguite nel rispetto dell'esecuzione degli impianti. Al termine dei lavori l'Appaltatore dovrà rilasciare la dichiarazione di conformità per ogni impianto e per ogni unità immobiliare, su idoneo modello conforme alle normative vigenti.

- BAGNO: lavabo sospeso Ceramica Azzurra serie Fast o similare con sifone a vista; wc e bidet a terra filomuro Ceramica Azzurra serie Fast o similare e piatto doccia in ceramica con misure a scelta tra 70x70, 80x80 o 70x90 cm. Miscelatori lavabo e bidet Bugnatese serie Century o similare. Doccia con miscelatore non deviato serie Century o similare e saliscendi. Cassetta di sciacquo incassata Geberit o Oli con placca di comando bianca.
- CUCINA: punto acqua calda fredda e scarico. Montaggio miscelatore e scarico lavello cucina.
- PUNTO LAVABIANCHERIA: punto acqua fredda e scarico al piano terra.
- PUNTO ACQUA GIARDINO: punto acqua fredda.

I misuratori delle unità immobiliari saranno posizionati in un apposito vano in zona condominiale scelta dalla D.L.

IMPIANTO GAS

Le caldaie e le cucine di ogni appartamento saranno alimentate con gas metano. Sarà realizzata una rete di adduzione per ogni alloggio fino alla caldaia e cucina con relativi rubinetti di arresto. Tutte le normative vigenti dovranno essere rispettate dall'Appaltatore e seguite nel rispetto dell'esecuzione degli impianti. Al termine dei lavori l'Appaltatore dovrà rilasciare la dichiarazione di conformità per ogni impianto e per ogni unità immobiliare, su idoneo modello conforme alle normative vigenti.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Impianto di riscaldamento autonomo tradizionale con produzione e distribuzione di acqua calda, alimentato da gas metano costituito da:

- Caldaia a gas tipo "a condensazione" ad alto rendimento, con produzione di acqua calda sanitaria del tipo rapido, avente potenzialità termica utile per il riscaldamento ambienti, con mantello in lamiera verniciata a fuoco di colore bianco; tubo da fumo in lamiera smaltata di colore bianco per collegamento alla canna fumaria che sarà in lamiera effetto rame;
- Creazione di tutte le linee dorsali di andata e ritorno dalla nuova caldaia al collettore interno ispezionabile a muro. Le tubazioni di andata e ritorno ai singoli corpi radianti, saranno in multistrato di adeguata sezione ed isolamento e verranno poste in apposite tracce a pavimento.
- Termostato per ogni ambiente necessario a regolare la temperatura;
- I corpi radianti saranno in alluminio pressofuso Fondital serie Calidor o similari, colore bianco, mentre nel bagno sarà presente un termoarredo tubolare in acciaio colore bianco.

Tutte le normative vigenti dovranno essere rispettate dall'Appaltatore e seguite nel rispetto dell'esecuzione degli impianti. Al termine dei lavori l'Appaltatore dovrà rilasciare la dichiarazione di conformità per ogni impianto e per ogni unità immobiliare, su idoneo modello, conforme alle normative vigenti.

IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti elettrici relativi agli edifici civili sono soggetti all'applicazione del DM37/08 e successive modifiche. Le caratteristiche degli impianti stessi, nonché dei loro componenti, devono corrispondere alla norme di legge e di regolamento vigenti alla data di presentazione di progetto ed in particolare essere conformi:

- alle prescrizioni di sicurezza delle norme CEI;
- alle prescrizioni e indicazioni della Azienda distributrice dell'energia elettrica;

Al termine dei lavori l'Appaltatore dovrà rilasciare la dichiarazione di conformità per ogni impianto e per ogni unità immobiliare su idoneo modello, conforme alle normative vigenti.

Per ogni alloggio è previsto un impianto elettrico in grado di sopportare un contratto di fornitura da 4,5 Kw 230V monofase con richiesta contrattuale all'Ente fornitore pari a 3 kW.

I misuratori delle unità immobiliari saranno posizionati nell'apposito vano in zona condominiale scelta dalla D.L. La tipologia e dotazione impiantistica, nel rispetto delle normative vigenti, è a scelta esclusiva della D.L. La quantità e la posizione di prese e punti luce risulteranno dai disegni, le cui indicazioni saranno da ritenersi in ogni caso prevalenti rispetto a quanto di seguito indicativamente elencato. Gli interruttori, deviatori, prese, pulsanti, ecc., saranno ad incasso rettangolari con placca di colore bianco.

Soggiorno

- Quadro generale elettrico appartamento;
- n°1 suoneria 12V per campanello appartamento;
- n°1 punti luce deviato;
- n°1 presa 10/16A comandate da interruttore;
- n°3 prese 10/16A di servizio;
- n°1 presa telefonica posta a fianco di una delle prese di energia;
- n°1 presa tv terrestre posta a fianco di una delle prese di energia;

Cottura

- n°1 punto luce interrotto;
- n°1 presa 10/16A a servizio della cappa h=210cm;
- n°2 prese 10/16A Schuko con interruttore bipolare;
- n°2 prese 10/16°

Disimpegno

- n°1 punto luce invertito;
- n°1 presa 10/16A di servizio;

Bagno

- n°2 punti luce interrotti (centro luminoso e punto luce specchio);
- n°1 presa 10/16A di servizio h=120cm;
- n°1 aspiratore (solo nei bagni ciechi);

Camera doppia

- n°1 punto luce invertito stanza (3 interruttori);
- n°2 prese 10A h=100cm;
- n°2 prese 10/16A di servizio;
- n°1 presa tv terrestre posta a fianco di una delle prese di energia;

Camera singola

- n°1 punto luce interrotto;
- n°1 presa 10A h=100cm;
- n°2 prese 10/16A di servizio;
- n°1 presa tv terrestre posta a fianco di una delle prese di energia;

Esterno

- n°1 punto luce deviato;
- n°1 presa 10/16A di servizio stagna;

Giardino

- predisposizione linea giardino;

IMPIANTO TV DIGITALE TERRESTRE CENTRALIZZATO

L'impianto farà capo ad una propria antenna su palo in acciaio zincato. L'impianto sarà conforme alla Norma CEI 12.15. Il sistema avrà lo scopo di effettuare la captazione di tutti i segnali televisivi, presenti nel luogo di ricezione e che si desidera rinviare agli utenti. Il terminale di testata (o centralino) sarà costituito da amplificatori, convertitori di frequenze, filtri ed apparecchiature analoghe necessarie per fornire agli utenti, attraverso la rete di distribuzione i segnali ricevuti dalle antenne con i livelli ed alle frequenze idonee al fine di assicurare il buon funzionamento dei ricevitori collegati all'impianto. Per ciascun alloggio saranno previsti punti come descritto nella pagina precedente. La tipologia e dotazione impiantistica, nel rispetto delle normative vigenti, è a scelta esclusiva della D.L.

IMPIANTO DI MESSA A TERRA

Il complesso in oggetto, sarà dotato di un impianto di terra atto a soddisfare i vincoli funzionali e dimensionali relativi alla protezione contro i contatti indiretti. Gli scopi fondamentali della messa a terra sono:

- Offrire protezione contro i contatti indiretti
- Permettere l'intervento dell'interruttore differenziale in caso di guasto verso terra
- Proteggere persone e impianti da tensioni elettriche di qualsiasi origine.

La tipologia e dotazione impiantistica, nel rispetto delle normative vigenti, è a scelta esclusiva della D.L.

MODIFICHE INTERNE

In base allo stato di avanzamento dei lavori, sarà facoltà di ogni singolo acquirente richiedere eventuali varianti interne, che dovranno rispettare tutte le norme in materia urbanistica ed essere conformi all'attuale regolamento edilizio comunale. Tali varianti, che determineranno una nuova data di consegna, potranno essere apportate all'interno degli appartamenti, previa accettazione e sottoscrizione del relativo preventivo per i necessari lavori, il cui costo sarà quantificato dalla società venditrice, compreso il compenso del Direttore dei Lavori per la variante in corso d'opera qualora fosse necessaria. Tali compensi saranno corrisposti all'accettazione del preventivo.

ALLACCIAMENTO UTENZE

Sono a carico dell'acquirente i costi relativi alle richieste ed allacci dei singoli misuratori di energia elettrica, gas ed acqua. Il costo di attivazione e fornitura dei misuratori dovrà essere corrisposto dall'acquirente alla Torzoni costruzioni solo nel caso che la stessa anticipi il costo per velocizzare i lavori e le preinstallazioni di tutti i misuratori. Le assistenze alla messa in opera dei misuratori sono comprese nelle lavorazioni.

NOTE

E' assolutamente vietato l'accesso sul cantiere senza l'autorizzazione del Direttore dei Lavori e del Responsabile del Cantiere. Per visite, ispezioni e controlli dovranno essere concordati appuntamenti con uno dei due soggetti sopraccitati o persona autorizzata, durante le ore lavorative. La visita dovrà essere effettuata con la presenza e l'accompagnamento da parte del Direttore Lavori o del Responsabile di Cantiere.

La Direzione Lavori, per quanto riguarda le opere condominiali, si riserva di migliorare i tipi di materiali e forniture in genere previsti nel presente capitolato, con altri che nel corso della costruzione ritenesse più idonei, confacenti o moderni, anche utilizzando prodotti di maggiore valore, nulla sarà dovuto o addebitato a carico della parte acquirente.