IMMOBILIARE TREGGI SRL

CAPITOLATO TECNICO DESCRITTIVO
DELLE OPERE RELATIVE ALL'INTERVENTO DI
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
"MULINO ABATE"
SITO IN VIA CASSIA, 96-108 – IMPRUNETA (FI)

COMPLESSO IMMOBILIARE "MULINO ABATE"

PREMESSA

Le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'opera realizzata sono quelle risultanti dagli elaborati grafici allegati all'istanza di Permesso di Costruire; di seguito si descrivono alcuni materiali di struttura e rifinitura fornendo, nelle descrizioni delle voci principali e più significative, la specifica della marca e/o del tipo di manufatto, ove questo non risulti, sarà cura della Immobiliare Treggi s.r.l. la scelta della marca e/o del tipo.

La Immobiliare Treggi s.r.l. si riserva tuttavia, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di apportare tutte le sostituzioni e modifiche necessarie con altri materiali di tipo equivalente, nel caso in cui non ci sia disponibilità sul mercato o per altre ragioni ritenute valide dalla Immobiliare Treggi s.r.l. stessa e dalla Direzione Lavori.

Le unità immobiliari saranno consegnate "chiavi in mano" con tutte le caratteristiche di seguito citate, anche se qualche articolo risulta incompleto.

L'edificio è realizzato con tecniche costruttive che lo rendono a basso consumo energetico in classe "B".

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1. STRUTTURE PORTANTI

Le strutture portanti sono costituite da muratura in pietra e/o mattoni pieni opportunamente rinforzate con betoncino armato spess. cm.5 con rete elettrosaldata sulle due facce in conformità alle norme antisismiche, rispondenti ai calcoli statici.

Al piede dei muri al piano terra è prevista la realizzazione di una doppia trave in c.a. e all'interno dei locali la realizzazione di vespaio areato con cupolotti in materiale plastico gettati in opera con sovrastante soletta in c.a. armata con rete elettrosaldata.

2. SOLAI INTERPIANO

Il solai intermedi sono realizzati con travi a vista in legno lamellare tralicciati con interposto pannello isolante intonacato al piano terra e con interposta pianella in cotto e isolante ai piani superiori e gettati in opera con sovrastante soletta integrativa armata con rete elettrosaldata dello spessore di cm5. Sulla soletta sono stese le tubazioni degli impianti ricoperte con massetto alleggerito isolante dello spessore di cm.8 sulla quale è posato il pannello isolante dell'impianto di riscaldamento ricoperto con massetto autolivellante dello spessore di cm 5/6 idoneo alla posa della pavimentazione a colla. Lo spessore complessivo del solaio è di cm 28.



3. COPERTURA

Il solai di copertura saranno realizzati con travi a vista in legno lamellare con interposta pianella in cotto e sovrastante soletta integrativa armata con rete elettrosaldata

dello spessore di cm5. Sulla soletta è realizzato il pacchetto di copertura ventilato costituito da: listellatura in legno per la posa del pannello isolante rivestito in lamiera dello spessore di cm 3/6 con interposta membrana traspirante; manto di copertura in tegole e coppi alla romana di colore rosato. Su tutte le coperture è realizzata idonea linea vita per consentire in sicurezza un'adeguata manutenzione.

Il pacchetto di copertura è realizzato per rendere l'edificio a basso consumo energetico in classe "B".



4. MURATURE ESTERNE

Le pareti esterne sono costituite da muratura in pietra e/o mattoni pieni. Sulle stesse murature è realizzato il sistema di isolamento a cappotto dello spessore di cm5 a garanzia di un'elevata resistenza termica nel rispetto dei valori attualmente previsti dalle norme sul risparmio energetico.

Il sistema a cappotto è realizzato per rendere l'edificio a basso consumo energetico in classe "B".

5. CANALI DI GRONDA E CONVERSE

I canali di gronda, le converse, le scossaline ed i pluviali sonoin lamiera di rame dello spessore di 8/10 mm.



6. DIVISORI TRA UNITA' IMMOBILIARI

Le pareti di separazione interne tra alloggio ed alloggio sono in muratura di pietra e/o mattoni pieni le esistenti o in poroton portante dello spessore di cm 20 con rivestimento fonoassorbente in fibra di legno dello spessore di cm 3 quelle di nuova realizzazione.

7. IMPERMEABILIZZAZIONE

Le travi di fondazione e le strutture interrate, verticali ed orizzontali sono protette mediante l'applicazione di materiali impermeabilizzanti.

8. FOGNATURE E SCARICHI

Le tubazioni verticali delle acque chiare e delle acque nere sono realizzate con tubazioni del tipo silenziato e chiuse in cavedi di muratura o pannelli in fibra di legno per un migliore isolamento acustico.

9. INTONACI

Le superfici murarie esterne sono rivestite da intonaco armato per uno spessore di cm 5 su cui è stato posato il sistema a cappotto successivamente rasato e colorato.

Le superfici murarie interne esistenti sono rivestite da intonaco armato dello spessore di cm 5 e successivamente rasate e colorate. Le superfici di nuova costruzione sono intonacate con intonaco premiscelato a base calce e successivamente rasate e colorate.

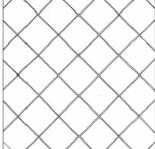
10. TINTEGGIATURE E VERNICIATURE

Le tinteggiature interne saranno eseguite per tutti i locali con pittura a base di calce di colore bianco a due passate. Le superfici esterne saranno tinteggiate con pittura ai silicati come da progetto cromatico di progetto. Tutti i manufatti in metallo sono verniciati per essere protetti dall'ossidazione con smalto acrilico dato in due passate previa pulizia e mano di protettivo.

11. PAVIMENTI

Le pavimentazioni dei vani soggiorno, cucina e disimpegni, delle camere da letto e dei bagni sono realizzati in cotto "Arrotato Rustico" della Fornace Pesci di colore rosato nel formato 30x30 cm, prodotto con il famoso 'galestro' di Impruneta. Da trattare dopo la posa in opera solo in ambienti interni. Le pavimentazioni dei terrazzi sono eseguite con lo stesso cotto dei locali interni ma di fomato 15x30 cm.







12. RIVESTIMENTI BAGNI E CUCINE

I rivestimenti murali dei bagni sono realizzati con piastrelle in ceramica tipo TONALITE PTOVENZALE BINACO NEVE 15x15, con esclusione di decori e pezzi speciali, per un altezza di ml. 2,20 per l'angolo doccia e di ml 1.20 nelle restanti pareti.

I rivestimenti murali delle cucine saranno realizzati con piastrelle in ceramica tipo VOGUE BISELLO BIANCO GHIACCIO 10x10, con esclusione di decori e pezzi speciali, per la sola parete attrezzata con altezza di circa ml. 1,00 con stacco dal pavimento di circa 60/80cm. La posa in opera sarà a correre con mattonella accostata, per tutto il perimetro nei bagni e per tutta la zona cottura nelle cucine.

13. SCALE E PIANEROTTOLI

Le scale interne sono eseguite in c.a. ed hanno le alzate ed i battiscopa rivestiti con elementi in pietra serena di cm 2 mentre le pedate ed i pianerottoli sono rivestiti con elementi in pietra serena di cm 3. Il parapetto sarà in ferro a struttura lineare, verniciato.



14. ZOCCOLATURA AI VANI ABITABILI

Il battiscopa negli appartamenti è in cotto della stessa tipologia dei pavimenti con bordo superiore stondato. Il battiscopa delle scale dove necessario è dello stesso materiale delle scale.

15. INFISSI ESTERNI

Tutti gli infissi esterni, finestre e portefinestre sono in legno lamellare mogano meranti "De Carlo - Classic 68" totalizzato castagno in tre strati uguali di provenienza e qualità certificata, con incollaggi a norma UNI EN 204:2002. Prodotto marchiato CE secondo le norme UNI EN 14351-1 e UNI EN 13659.

Caratteristiche costruttive di base:

Telaio maestro sezione 68x80 mm per quattro lati perimetrali con guarnizione acustica ad incastro e guarnizione termica in elastomero termoplastico resistente alle variazioni di temperature da - 40 gradi C a +120 gradi C e all'invecchiamento provocato da agenti atmosferici quali raggi UV e ozono, gocciolatoio e grondalino in alluminio anodizzato o con profilo in legno sagomato a copertura dell'alluminio a vista, coprifilo per 3 lati tipo B con raggiatura doppia da 55x12 mm. Anta apribile sezione 68x77 mm a specchiatura unica con vetro camera doppia sigillatura, sigillatura DIN con sigillante siliconico monocomponente a reticolazione neutra, esente da solvente, resistente alle variazioni di temperature fra -40 gradi C e +150 gradi C, , fermavetro ricavato all'interno dell'anta, ferramenta ad espansione catenaccio inferiore su anta ricevente, cerniere regolabili con coperture bronzo, maniglia in alluminio anodizzato bronzo.'



Il gli infissi esterni sono realizzati per rendere l'edificio a basso consumo energetico in classe "B".

MMOBILIARE TREGGI SRL

89900 VIBO VALENTIA (VV) - Via N. Machiavelli, 2 - C.F./P. I. 02725510792 - e-mail: treggisrl@virgilio.it

Dove previste le persiane saranno in in legno lamellare mogano meranti "DeCarlo68" totalizzato castagno in tre strati uguali.

Caratteristiche costruttive di base:

-Persiana a murare finestra:

Anta apribile sezione 54x80 mm con specchiatura unica, unico zoccolo di sezione 54x90 mm con lamelle fisse, ferramenta di chiusura in acciaio tipo rustico a spagnoletta verniciata nero, fermapersiane da fissare con tassello alla muratura, bandella a scomparsa colore nero.

-Persiana a murare portafinestra:

Anta apribile sezione 54x80 mm con doppia specchiatura con traversa rompitratta, tre zoccoli inferiori, ferramenta di chiusura in acciaio tipo rustico a spagnoletta verniciata nero, fermaporte da fissare con tassello alla muratura, bandella a croce dritta a filo esterno colore nero, bandella a scomparsa colore nero.

Le persiane al piano terra su via cassia sono del tipo scorrevole alla Mantovana.

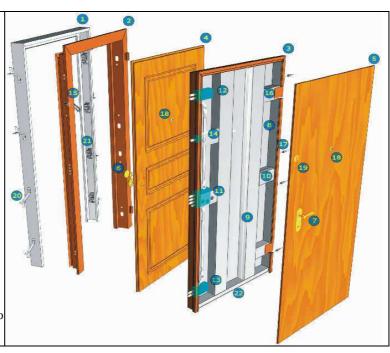


16. PORTONCINI DI INGRESSO AGLI APPARTAMENTI

I portoncini d'ingresso agli appartamenti saranno del tipo blindato ad unica anta tipo FERWALL serie BLINDO EUROPA con la più sicura e comoda serratura a Cilindro Europeo. La struttura è realizzata in lamiera galvanizzata, rinforzata verticalmente da due omega di grandi dimensioni, collegati fra loro per garantire maggior resistenza, e orizzontalmente da tre omega dello spessore di 20/10 che vanno a loro volta ad unirsi agli omega verticali creando un corpo unico e compatto.Il pannello di rivestimento interno è del tipo liscio tinto noce scuro e il pannello esterno in legno pantografato tinto noce scuro per gli ambienti interni, ed in legno con rivestimento in alluminio finitura noce scuro per gli ambienti esterni. Dotata di spioncino, gancio di sicurezza e soglia mobile paraspifferi e con ferramenta in ottone cromo satinato.

Caratteristiche costruttive di base:

- 1) Controtelaio
- 2) Telaio
- 3) Anta Mobile
- 4) Pannello Esterno
- 5) Pannello Interno
- 6) Pomolo
- 7) Maniglia
- 8) Scocca
- 9) Omega Verticale
- 10) Omega Orizzontale
- 11) Serratura
- 12) Asta Verticale superiore
- 13) Deviatore Inferiore
- 14) Limitatore di apertura
- 15) Gancio limitatore di apertura
- **16)** Cerniera registrabile
- 17) Rostro Fisso
- 18) Spioncino Grandangolare 200°
- 19) Pomolo per Gancio di Sicurezza
- **20)** Zanca
- 21) Cavallotto per fissaggio-regolazione telaio
- 22) Soglia mobile paraspifferi



17. PORTE INTERNE

Le porte interne sono del tipo con pannello a due bugne e telaio in legno listellare impiallacciato in laminato, piatto o tondo, con guarnizione di battuta, copribili telescopici, piatti o stondati, con finitura a vernice di colore bianco.

Le porte delle cantine sono del tipo lamiera di acciaio con pannello liscio verniciate di colore binaco con telaio e mostrine squadrati e serratura tipo Yale.

18. IMPIANTO IDRICO IGIENICO SANITARIO

Le unità immobiliari sono dotate di impianto idrico-sanitario con produzione acqua calda centralizzata e acqua fredda con impianto autoclave a distribuzione condominiale con contabilizzatore elettronico per appartamento, composto da:

- linea di distribuzione acqua calda e fredda dal punto di allaccio;
- colonne di scarico con tubazione silenziata;
- n.1 lavabo completo di miscelatore monocomando;
- n.1 bidet completo di miscelatore;
- n.1 wc con cassetta di scarico;
- n.1 piatto doccia completo di miscelatore monocomando;
- n.1 attacco lavatrice (anche in cantina per gli appartamenti A-B-F-G-H);
- n.1 attacco lavello cucina;
- n.1 attacco lavastoviglie;
- n.1 pilozzo (anche in cantina per gli appartamenti A-B-F-G-H);
- colonne di ventilazione e colonna fumi cappa cucina fino alla copertura;

SPECIFICA MATERIALI

Tutti i sanitari saranno di colore bianco con le finiture standard Marca CATALANO serie Polis.







Rubinetteria Hansgrohe serie Focus E²



19. IMPIANTO GAS CITTADINO

Il gas è portato in cucina con adeguate condutture dal cantatore, uno per unità abitativa, posto in area condominiale.

20. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Le unità immobiliari sono dotate di impianto di riscaldamento di tipo centralizzato a controllo elettronico con moduli di utenza di contabilizzazione e cronotermostato di tipo digitale per singola unità abitativa. Dalla caldaia istallata nella centrale termica condominiale partono le colonne montanti dell'impianto che raggiungeranno i collettori ubicati nel vano scala o all'interno degli appartamenti in prossimità della porta di ingresso costituiti da cassette da incassare a parete.

All'interno degli appartamenti è realizzato l'impianto di riscaldamento del tipo a pannelli radianti a pavimento conforme alle vigenti norme. L' impianto è previsto per tutti i vani compresi i servizi igienici all'interno dei quali sarà realizzato anche un riscaldamento integrativo tramite termoarredo del tipo in acciaio monocolonna.



L'impianto termico è realizzato per rendere l'edificio a basso consumo energetico in classe "B".

21. IMPIANTO A PANNELLI SOLARI

L'immobile è dotato di impianto a pannelli solari termici a circolazione forzata con serbatoio di accumulo nel locale centrale termica ad integrazione della caldaia per consentire un notevole risparmio nella produzione di acqua calda ai fini sanitari e di riscaldamento.

L'impianto a pannelli solari è realizzato per rendere l'edificio a basso consumo energetico in classe "B".

22. IMPIANTO ELETTRICO

L'intero immobile è dotato di impianti elettrici del tipo ad incasso nella muratura o comunque all'interno delle eventuali pareti divisorie di tipo leggero che si rendessero necessarie. Le parti comuni sono dotate di una propria fornitura di energia elettrica separata dalle forniture delle singole unità immobiliari, rispettando le possibilità contrattuali offerte da ENEL per quanto riguarda i servizi generali e le parti comuni condominiali.

Ogni unità immobiliare è dotata di un proprio quadro di distribuzione di tipo modulare ad incasso con apparecchiature di marca primaria.

La distribuzione interna avviene mediante cassette di derivazione collegate tra loro ed alle scatole portafrutti contenenti prese, interruttori ecc..

I frutti di comando e di derivazione sono della marca Biticino serie Màtix colore bianco del tipo ad incasso. In ogni alloggio, e relative pertinenze esclusive, sono installati:

	1
Ingresso	Soggiorno-Pranzo
n. 1 punto luce deviato	n. 1 punto luce invertito
n. 1 centralino appartamento con n. 2 int. Mt.	n. 1 punto luce deviato
n. 1 citofono con apriporta	n. 3 prese luce 10A
n. 1 campanello ingresso appartamento	n. 1 presa TV
n. 1 punto lampada esterna in parete ed ove	n. 1 presa telefonica
esiste su terrazzo	n. 1 presa calore 10/16 A
n. 1 attacco collettori e terra	
Angolo cottura	Camera matrimoniale
n. 1 punto luce interrotto	n. 1 punto luce invertito
n. 1 attacco cappa aspirante	n. 3 prese luce 10A
n. 3 prese calore 16 A con int. mt	n. 1 presa telefonica
n. 2 prese luce 10 A	n. 1 presa TV
n. 1 presa calore 10/16 A	n. 1 presa calore 10/16 A
Camerina (dove prevista)	Bagno
n. 1 punto luce deviato	n. 2 punti luce interrotti
n. 1 presa calore 10/16 A	n. 2 prese 10 A
n. 1 presa TV	n. 1 campanello d'allarme
n. 2 prese luce 10 A	n. 1 aspiratore se il bagno non è aerato
	n. 1 presa calore 10/16 A
Cantina	
n. 1 punto luce deviato	
n. 1 presa calore 10/16 A	

23. IMPIANTO VIDEO CITOFONICO

Le unità immobiliari sono dotate all'esterno di impianto video-citofonico con pulsantiera retroilluminata e videocamera, e di apparecchio ricevente con monitor a colori e pulsanti apri-porta all'interno degli alloggi in prossimità dei portoncini di ingresso.

L'impianto è realizzato in modo tale da garantire il segreto di conversazione.

24. IMPIANTO TV E SATELLITARE

L'immobile è dotato di impianto di ricezione TV terrestre digitale e satellitare di tipo condominiale. Le prese TV sono distribuite per alloggio così come previsto nell'art.22.

25. IMPIANTO TELEFONICO

Inteso come la sola predisposizione in ogni alloggio delle tubazioni per le linee telefoniche a doppia rete (normale e a banda larga). Le prese telefoniche sono distribuite per alloggio così come previsto nell'art.22.

OPERE ESTERNE

26. VERDE COMUNE ESTERNO

Le aree a verde condominiali sono complete di sistemazione a prato, messa a dimora di rosai, cespugli, arbusti ed alberature autoctone a scelta della D.L..

27. MURATURE DI CONTENIMENTO E MURETTI DI RECINZIONE

Le murature controterra e i muretti di cinta sono in c.a. casserato e successivamente tinteggiato, gli stessi sono opportunamente armati secondo i calcoli progettuali.

28. MARCIAPIEDI

Il marciapiedi lungo il perimetro dell'immobile è realizzato in masselli autobloccanti in cav di forma rettangolare posato a secco su stabilizzato opportunamente compattato e con TNT. Sul bordo è posizionato il cordonato in cav spessore cm 8 smussato. Il cordonato e la pavimentazione sono di colore rosato tipo cotto

29. PAVIMENTAZIONI ESTERNE

I piazzali carrabili sono realizzati in ghiaino calcareo dello spessore di cm.5 su sottofondo in massicciata dello spessore di 20 cm. La rampa di accesso è realizzata in asfalto con strato di base in binder spessore 7/8cm e con tappetino di finitura di spessore 3/4cm.

La raccolta dell'acqua, in prossimità del cancello e nei punti ove necessario, è assicurata da canali in fibrocemento con sovrastante griglia carrabile in ghisa.

30. RECINZIONI

Le recinzioni sono realizzate in ferro verniciato sul muro in c.a. come da disegni della D.L. sul lato strada Via Cassia, oltre a quella che delimita la resede privata dell'app.I. Il cancello del vialetto d'ingresso e gli altri cancelli in ferro verniciato come da disegni della D.L.

Sui confini con altre proprietà la recinzione è in rete metallica.

31. POZZETTI ESTERNI

I pozzetti sono di tipo prefabbricati in conglomerato cementizio completi di chiusini o griglia in ghisa per le acque bianche e nere, ed in cls o pvc per cablaggi elettrici.

32. SMALTIMENTO ACQUE NERE E BIANCHE

Lo smaltimento delle acque nere avviane in tubazioni corrugate di polietilene alta densità con pozzetti di ispezione e allacciate alla fossa bicamerale e successivamente convogliate nell'impianto di depurazione del tipo a fanghi attivi.

Le acque bianche vengono smaltite con lo stesso tipo di tubazioni e raccolti in appositi pozzetti collegati al canale comunale.

33. ILLUMINAZIONE ESTERNA

L'illuminazione esterna è realizzata con l'installazione di lampade a basso consumo sia nella zona parcheggi dei fabbricati che lungo il viale di accesso all'immobile dal cancello principale.

34. PRESCRIZIONI GENERALI

Qualsiasi variazione che l'acquirente vorrà apportare, ove possibile, al presente capitolato deve essere concordata con l'IMMOBILIARE TREGGI SRL. Per qualsiasi indicazione non riportata nel presente capitolato si faccia riferimento alla IMMOBILIARE TREGGI SRL.

Nessuno può far intervenire mano d'opera estranea all'impresa esecutrice ed apportare varianti progettuali che possano compromettere il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità; la parte acquirente può intervenire solo dopo aver avuto in consegna l'immobile.

Le finiture esterne (colore, serramenti, ringhiere, cancellate, porticati, ecc) sono decise dalla D.L., ciò per rendere omogeneo l'intero habitat senza discontinuità.