

“IL PIVIERE”

Appartamenti Residenziale

Comune di Pisa - Località Calambrone

Via Mons. Danilo Aiazzi

CAPITOLATO DI VENDITA

INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EX COLONIA GOFFREDO NANNINI

La Società IL PIVIERE S.r.l. ha promosso la realizzazione di un nuovo complesso residenziale, nell'ambito di un' iniziativa che prevede la riqualificazione della "Ex Colonia Goffredo Nannini " in Località Calambrone (PI)

L'edificio è inserito in una vasta area comprendente ampie zone verdi, con parco privato, piscina condominiale e solarium. Il tutto a pochi minuti dal mare.

L' intervento immobiliare propone unità abitative di varie tipologie e metrature, dotate di spazi verdi esclusivi, balconi o terrazze, caratterizzate da finiture di alta qualità e progettate in funzione di tecnologie volte al risparmio energetico.

DOTAZIONI E FINITURE PREVISTE

IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

PREDISPOSIZIONE DI IMPIANTO DI ALLARME

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

IMPIANTO TV SATELLITARE

ELEVATE PRESTAZIONI TERMO – ACUSTICHE CON RISPARMIO ENERGETICO -
CLASSE A/B

SERRAMENTI IN ALLUMINIO CON VETRI BASSOEMISSIVI

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI IN CERAMICA PORCELANOSA

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1) MURATURE DI TAMPONAMENTO E DI RIPARTIZIONE INTERNA

Le murature di tamponamento perimetrale esterno saranno realizzate secondo quanto previsto dal progetto a seguito di verifica della L. 10/91

Alcune porzioni di edifici saranno rivestiti all'esterno con paramento murario costituito da mattoni faccia a vista.

La ripartizione interna tra le diverse unità abitative sarà realizzata con muratura del tipo a cassetta con interposto idoneo pannello fonoassorbente.

Gli spazi abitativi interni saranno delimitati da muratura in laterizio forato (tramezze) dello spessore di cm 8.

2) COPERTURA

La struttura di copertura sarà realizzata in cemento armato con sovrastante pacchetto di coibentazione e ventilazione, il tutto secondo gli spessori conformi alla normativa vigente.

Il manto di copertura sarà costituito da tegole o coppi in cotto, secondo le indicazioni della D.L.

Le lattonerie (gronde, bandinelle, scossaline, pluviali) saranno realizzate in lamiera zincata preverniciata colore rame secondo gli sviluppi e gli spessori definiti dal progetto architettonico.

I camini verranno realizzati come da indicazioni fornite dalla D.L. e saranno rifiniti e completati con tutti gli accessori necessari: raccordi, converse, protezioni.

3) IMPERMEABILIZZAZIONI

E' prevista l'impermeabilizzazione con idonei materiali di tutte le strutture verticali interrate (controterra).

Allo spiccato delle murature perimetrali esterne sarà posta in opera una guaina tagliamuro.

Saranno, altresì, impermeabilizzate tutte le porzioni di solaio o solette in c.a. corrispondenti a zone di calpestio esterne (logge, terrazzi, balconi).

L'impermeabilizzazione del coperto prevede l'impiego di guaina con finitura superiore ardesiata.

4) ISOLAMENTO TERMICO

Le singole abitazioni, saranno isolate termicamente in base alle risultanze del calcolo che sarà eseguito dal Progettista, in osservanza alle disposizioni dettate dalla legislazione vigente per il contenimento dei consumi energetici.

5) ISOLAMENTO ACUSTICO

Le singole abitazioni, saranno isolate acusticamente in base alle risultanze del calcolo che sarà eseguito dal Progettista, in osservanza alle disposizioni dettate dalla legislazione vigente.

Gli isolamenti saranno realizzati come segue:

- tutte le pareti divisorie sopra i solai (interne ed esterne alle unità abitative), verranno isolate acusticamente applicando alla loro base una striscia di Isolgomma di circa mm 5 di spessore e di sufficiente larghezza;

- tutte le pareti di separazione fra le unità abitative, verranno isolate con pannelli aventi caratteristiche sia di isolamento acustico che termico in lana di roccia spessore 6 cm o similare;
- tutti i piani di calpestio (pavimenti) saranno isolati con tappetino acustico anticalpestio tipo Isolgomma o similare (sp. 6 mm circa), da stendere direttamente all' intradosso dei pannelli costituenti il sistema di riscaldamento a pavimento, con modalità di posa secondo le indicazioni tecniche previste;

6) INTONACI

Tutte le pareti interne e tutte le pareti esterne, escluse le parti rivestite con muratura faccia a vista, saranno intonacate con prodotti premiscelati di prima qualità e finiti con rasatura.

7) TINTEGGIATURE

Tutti i locali interni agli alloggi, le scale condominiali interne, nonché tutti i locali di servizio, saranno tinteggiati con tinta a tempera, data a due mani, di colore bianco o comunque nelle tonalità tenui a scelta della D.L. (nelle parti condominiali).

Tutte le murature esterne intonacate saranno tinteggiate con tinta al quarzo, previa stesura di idoneo fissativo. I colori relativi agli esterni del fabbricato (compresi balconi, logge, porticati, anche se di proprietà esclusiva) saranno scelti in base a quanto previsto dal progetto o ad indicazioni di competenza esclusiva della D.L..

La muratura in faccia a vista sarà ben lavata, pulita e trattata con idoneo prodotto idrorepellente, avente finitura trasparente, opaca e senza formazione di pellicola superficiale.

8) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Tutti i pavimenti interni ed esterni agli alloggi saranno di prima scelta e posati a colla, a correre, con o senza fuga, su idoneo massetto preformato.

Le tipologie previste sono le seguenti:

a) Pavimenti

- a.1) Zona giorno disimpegni e camere da letto:
 - I pavimenti dei soggiorni dei disimpegni delle camere da letto e degli angoli cottura e/o cucinotti aperti sul soggiorno, saranno realizzati con piastrelle in ceramica monocottura, della Porcelanosa, serie Par-Ker modello Tablon Antracite G85 formato 18x65,9 con zoccolo coordinato, o serie Par-Ker Modello Block Abete Bianco G115 formato 14,5x66 con zoccolo coordinato, o serie Arizona G71 formato 44,3x44,3 / 31,60x31,60 colori Antracita, Arena Stone e Caliza con zoccolo coordinato.
- a.2) Bagni:
 - I pavimenti dei bagni principali saranno in realizzati con piastrelle in ceramica Porcelanosa serie Katmandù Dark G106 formato 33,3x33,3 o serie Arizona G71

formato 44,3x44,3 / 31,60x31,60 colori Antracita, Arena Stone e Caliza con stuccatura in tinta o altra similare a scelta della direzione lavori.

- a.3)I pavimenti dei bagni di servizio ove realizzati saranno con piastrelle in ceramica Porcelanosa serie Turin Blanco G71 formato 31,6x31,6 con stuccatura in tinta o altra similare a scelta della direzione lavori.
- a.4) Balconi e Terrazzi .
- Le piastrelle dovranno avere tutte le caratteristiche proprie di una pavimentazione per esterni (assorbimento dell'acqua adeguato, resistenza allo scivolamento, resistenza all'usura e al gelo nei valori minimi garantiti).
- I pavimenti dei balconi con superficie sino a mq. 10, saranno realizzati con piastrelle Porcelanosa serie Brick Ciottoli Gris G60 con relativa zoccolatura.
- I pavimenti dei terrazzi o balconi superiori a mq. 10, saranno realizzati con piastrelle Porcelanosa serie Arizona Exteriores G57 con relativa zoccolatura

b) Rivestimenti

- b.1) I rivestimento bagni principali saranno in piastrelle di ceramica della Porcelanosa serie Katmandù Dark G114 formato 59,6x59,6 cm., fino ad un' altezza di mt.1,80.
- b.2) I rivestimenti dei bagni di servizio ove realizzati, saranno in piastrelle di ceramica Porcelanosa serie Dùo Nàcar G68, formato 20x31,6 o serie Arizona G56/Mosaico Arizona G56 formato 31,60x44,60 con stuccatura in tinta o altra similare a scelta della direzione lavori.

Le eventuali quantità di pavimentazione in eccedenza, oltre , se esplicitamente richieste dagli acquirenti, saranno ad essi addebitate (solo per il costo).

Sarà, comunque, prevista per ogni alloggio una scorta per ogni genere di pavimento e rivestimento posato (1mq). La scelta dei materiali relativi alla pavimentazione di balconi, terrazzi, logge e marciapiedi, anche se di proprietà esclusiva, sarà prerogativa della D.L., al fine di ottenere omogeneità estetica in tutte le parti esterne ai fabbricati.

Le Scale interne saranno in cemento armato rivestite in marmo bianco o altro a scelta della direzioni lavori, quelle che condurranno al piano attico potranno essere realizzate con struttura a giorno (in acciaio e legno).su indicazione della D.L.,

10) BANCALI – SOGLIE – COPERTINE MURETTI

Saranno rivestiti con elementi in marmo, del tipo indicato nel progetto o comunque a scelta della D.L. Tutti i manufatti saranno sagomati e completi di bisellatura, eventuali gocciolatoi e finiture superficiali (levigatura, lucidatura e bocciardatura) in funzione della destinazione d'uso e delle indicazioni di carattere progettuale.

11) OPERE IN FERRO

Tutti i manufatti in ferro (ringhiere delle scale, parapetti, recinzioni, cancelli pedonali e carrabili, dove previsti) saranno realizzati secondo i disegni di progetto e rifiniti con tinte a smalto o

ferromicacee nei colori a scelta della D.L., previa trattamento antiruggine o zincatura (per manufatti esterni).

12) IMPIANTI IDRICO – SANITARIO

I sanitari dei bagni saranno della marca Porcelanosa

Ciascun bagno prevede l'installazione completa e funzionante di:

- n° 1 lavabo; modello Nk One 60 cm. Bianco con semicolonna
- n° 1 bidet; modello Nk One, a terra bianco
- n° 1 vaso wc, modello Nk One a terra completo di sedile e cassetta della ditta Geberit o similare, anticondensa, con doppio pulsante di scarico;
- n° 1 vasca in metrachilato (ove prevista dal progetto);
- n° 1 piatto doccia (ove previsto dal progetto) delle dimensioni 80*80 cm / 90*90 / 90*75 cm. in vetrochina di colore bianco, della stessa ditta produttrice dei sanitari o ditta equivalente. La doccia sarà provvista di braccio con saliscendi e miscelatore.

La rubinetteria cromata sarà della marca Noken (gruppo Porcelanosa) modello Acro monocomando Cromo o similare.

Per ogni unità abitativa si prevedono, inoltre:

- n°1 attacco con acqua fredda e calda, completo di scarico, per lavello cucina;
- n°1 attacco per lavastoviglie;
- n°1 attacco per lavatrice;
- n°1 attacco acqua fredda (disposto, dove possibile, all'interno di pozzetto interrato o a parete) per ogni porzione di giardino esclusivo;

13) IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

Gli impianti di climatizzazione saranno del tipo a fan-coils canalizzato .

Nei bagni saranno, inoltre, installati radiatori termoarredo (tipo IRSAP mod. ARES o similare)

La pompa di calore aria – acqua, sarà posta in un volume tecnico ubicato tra l'edificio e la piscina, detta pompa produrrà calori e frigorifici necessarie alla climatizzazione degli appartamenti.

Per ogni bagno cieco sarà previsto un condotto di aspirazione realizzato con tubazioni in pvc. Tutti gli impianti di distribuzione saranno realizzati con tubazioni del tipo multistrato, completi di idonea coibentazione.

14) IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico, sarà realizzato sotto traccia con le necessarie apparecchiature di sicurezza, secondo le norme CEI e nel rispetto delle leggi n° 46/90 e del D.M. n° 37/08.

Ogni unità immobiliare sarà alimentata dall'ente erogatore con consegne in bassa tensione 230 [V] monofase, mentre sarà trifase la consegna condominiale (per soddisfare le richieste di potenza dei carichi relativi alla Centrale Termica e Centrale Piscina).

I vari contatori di consegna saranno posizionati negli appositi locali individuati al piano terra, sotto il vano scale.

I circuiti di alimentazione primaria ed i quadri d'appartamento saranno collegati al contatore di fornitura previsto da 3 [kW] .

Le colonne montanti provenienti dal locale contatori, saranno distribuiti all'interno di appositi cavedi e faranno capo al quadro d'appartamento dotato di interruttori automatici magnetotermici differenziali per i circuiti derivati.

L'edificio sarà inoltre dotato di alimentazione elettrica al servizio delle utenze condominiali quali: scale, ascensori, aree esterne, Centrale Termica, Centrale

Piscina, parcheggi e di idoneo impianto di messa a terra in conformità alle normative vigenti.

Le apparecchiature all'interno degli appartamenti (interruttori, deviatori, prese, ecc.) saranno della Biticino o equivalenti.

Sulla copertura dell'edificio verranno installati dei pannelli fotovoltaici in grado di soddisfare la richiesta della normativa che prevede 0,2 kW per abitazione.

L'elettricità prodotta dai pannelli non verrà direttamente utilizzata ma verrà promosso un contratto con l'Ente gestore di "scambio sul posto". e collegata al contatore condominiale

La dotazione tipica dell'appartamento potrà variare a seconda delle dimensioni dello stesso e per i diversi ambienti comprenderà indicativamente i seguenti punti di utilizzo:

a) Ingresso

N° 1 quadro elettrico;

N° 1 videocitofono a parete;

N° 1 o 2 punti luce, interrotti o devianti in funzione delle dimensioni del locale;

N° 1 presa 10/16 [A];

N° 1 pulsante campanello con targa, fuori porta.

b) Soggiorno

N° 1 o 2 punti luce, interrotti o deviati in funzione delle dimensioni del locale;
N° 5 presa 10/16 [A];
N° 3 prese UNEL;
N° 2 prese TV / TV-SAT;
N° 1 presa telefonica;

c) Disimpegno

N° 1 o 2 punti luce, interrotti o deviati in funzione delle dimensioni del locale;
N° 1 presa 10/16 [A].

d) Ripostiglio

N° 1 punto luce.interrotti

e) Cucina abitabile

N° 1 o 2 punti luce, interrotti in funzione delle dimensioni del locale;
N° 1 punto luce a parete per cappa;
N° 4 prese protette da interruttore automatico (per elettrodomestici);
N° 2 prese 10/16 [A]; (piccoli elettrodomestici)
N° 3 prese UNEL
N° 1 presa TV

e.1)angolo cottura

N° 1 o 2 punti luce interrotti , in funzione delle dimensioni del locale;
N° 1 punto luce a parete per cappa;
N° 4 prese protette da interruttore automatico (per elettrodomestici);
N° 2 prese 10/16 [A]; (piccoli elettrodomestici)

f) Camera matrimoniale

N° 1/2 punti luce a soffitto invertiti (a seconda delle dimensioni del locale);
N° 4 prese 10/16 [A]
N° 3 presa UNEL
N° 1 presa TV
N° 1 presa telefonica;

f1) Camera singola

N° 1/2 punti luce a soffitto deviati (a seconda delle dimensioni del locale);
N° 4 prese 10/16 [A]
N° 1 presa UNEL
N° 1 presa TV
N° 1 presa telefonica;

g) Bagno

- N° 1 punto luce interrotto a soffitto;
- N° 1 punto luce interrotto per specchiera;
- N° 1 presa 10/16 (vicino alla specchiera);
- N° 1 presa protetta (ove prevista la lavatrice);
- N° 1 pulsante a tirante per la chiamata d'assistenza.

h) BALCONI – TERRAZZE – LOGGE

- n° 1 punto luce interrotto ,deviato o invertito a parete, completo di plafoniera e lampada, a scelta della D.L.;
- n° 1 punto presa 2x10/16 A + T stagna;

GIARDINI DI PROPRIETA'

punti luce interrotti, completi di corpi illuminanti (palo, plafoniera e lampada), a scelta della D.L.; la quantità dei punti luce prevista va da un minimo di 2 ad un massimo di 4, a seconda dell' estensione del giardino;

n° 1 punto presa 2x10/16 A + T stagna.

IMPIANTO TV

Ogni alloggio sarà dotato di impianto di ricezione TV terrestre e satellitare di tipo centralizzato, (La presa per il collegamento all'impianto SAT sarà di norma prevista nel soggiorno).completo di tutta la componentistica necessaria per la distribuzione del segnale in ogni singola unità abitativa.

IMPIANTO TELEFONICO

Sarà realizzato una rete telefonica condominiale, ogni alloggio sarà derivato dalla dorsale condominiale , la distribuzione all'interno degli alloggi sarà realizzata con una topologia "a stella", ovvero ogni presa telefonica sarà collegata direttamente al cassetto di distribuzione dell'appartamento.

IMPIANTO VIDEO-CITOFONICO

Per ogni alloggio è previsto un impianto video-citofonico che dovrà consentire il collegamento fra l' unità abitativa e l'ingresso al vano scala condominiale posto al piano terra e al cancello di ingresso della carrabile alla proprietà.

15) IMPIANTO ASCENSORE

All'interno del nucleo centrale verrà ubicato 1 ascensore con velocità di almeno 1,6 m./sec..

L'ascensore sarà di tipo automatico a prenotazione e dislocazione ai piani computerizzata. Dispositivi di allarme computerizzati. Comunicazione audio ascensore-reception. Rivestimento interno in acciaio gofrato.

16) IMPIANTO DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA MEDIANTE PANNELLI FOTOVOLTAICI

Il condominio usufruirà di un impianto di produzione di energia elettrica mediante pannelli fotovoltaici in ottemperanza alle Leggi ed emanamenti vigenti al momento della realizzazione. Il posizionamento dei pannelli fotovoltaici sarà indicato dalla D.L. architettonica, in accordo con la D.L. impiantistica.

17) PREDISPOSIZIONI PREVISTE

In ogni alloggio, saranno realizzate le seguenti predisposizioni:

Impianto di allarme antintrusione consistente nella posa di tubazioni vuote per la futura posa di:

contatti magnetici su tapparelle e portoncino ingresso

inseritore allarme in prossimità del portoncino ingresso

sirena esterna (di norma sul terrazzo/loggia)

centralina di comando

18) SERRAMENTI ESTERNI

Gli infissi esterni a tutti gli alloggi saranno in alluminio o pvc di primaria qualità, completi di vetrocamera bassoemissivo, negli spessori previsti dalla normativa vigente.

Il sistema di apertura previsto sarà ad una o più ante a battente, secondo il progetto, ad eccezione dei bagni e delle cucine-angoli cottura, in cui si installeranno serramenti con sistema di apertura ad anta-ribalta.

Saranno installati dei frangisole a pacchetto in lega di alluminio-magnesio prelaccate con vernice antigraffio del colore a scelta della D.L..

Gli infissi esterni delle parti condominiali saranno in alluminio pre-verniciato o pvc, realizzati in maniera conforme alla normativa e secondo le caratteristiche previste dal progetto esecutivo architettonico.

19) SERRAMENTI INTERNI

Le porte interne saranno di marca DOOR 2000 collezione 2000 modello ZERO, e saranno costituite da pannello tamburato con finitura esterna liscia o pantografata, rivestite in ogni particolare con uno strato di laminato o CPL nelle finiture betulla, bianco, ciliegio antico, noce biondo, noce tekno, rovere chiaro, teak, wongo, che assicura ad ognuno un grado di durata e resistenza certificata alle più frequenti sollecitazioni ambientali quali umidità, calore, acqua, macchie, ecc.. Saranno complete di cerniere tipo Anuba o similari in finitura cromo satinata e maniglia con analoga finitura.

Il portoncino di ingresso blindato di classe 3 a norma antieffrazione ENV 1627, sarà rifinito all'interno con pannello simile alle porte, mentre all'esterno con pannello liscio in essenza lignea naturale (tanganica o noce nazionale) o laccato, nei colori a scelta della D.L. Sarà completo di serratura con cilindro europeo di alta sicurezza, antistrappo e antitrapano protetto da defender che impedisce ogni tentativo di estrazione del cilindro o di perforazione.

21) FINITURE ESTERNE

Tutti i percorsi pedonali saranno rifiniti, previa preparazione di idoneo supporto, con autobloccante nelle tonalità e marca scelte dalla D.L..

Le aree verdi sia di proprietà esclusiva che condominiali, saranno completate a mezzo pala meccanica, sarà prevista la messa a dimora di arbusti, limitatamente a quanto previsto dal progetto o comunque in base a quanto disposto dalla D.L..

Tutte le recinzioni perimetrali, delimitanti ciascun giardino di proprietà esclusiva, saranno realizzate secondo quanto previsto dal progetto architettonico approvato.

Le Divisioni di Proprietà dei giardini privati verranno eseguite con siepi (tipo Piracanta) per un'altezza di cm.80-100 circa con all'interno una rete elettrosaldata plastificata colore verde.

Nelle recinzioni che si affacciano sul fronte strada, verranno installate le cassette postali della dimensione e forma indicata dalla D.L..

I materiali e le marche indicate nel presente capitolato descrittivo sono da intendersi puramente indicative. La società venditrice, in accordo con la D.L., si riserva la facoltà di apportare modifiche, in corso d'opera, sia nelle modalità esecutive delle opere edili, sia nella scelta dei componenti tecnologici, fermo restando il rispetto delle norme vigenti in materia, nonché il livello qualitativo e funzionale previsti. La società venditrice si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di apportare variazioni alla posizione delle strutture portanti, delle tramezzature, delle colonne di scarico e delle finestre e porte-finestre atte a migliorare la funzionalità e l'estetica del costruendo fabbricato.

Inoltre si riserva la facoltà di apportare tutte le sostituzioni necessarie con altri materiali di tipo equivalente a quelli del presente capitolato di vendita, nel caso in cui questi non siano disponibili sul mercato o per altre ragioni ritenute valide dalla società venditrice stessa.

Il sottoscritto promittente acquirente, previa lettura e conferma, accetta espressamente quanto descritto nel presente disciplinare. Il numero, le forme, le dimensioni delle murature sia interne sia esterne delle planimetrie cui si riferisce la presente descrizione sono puramente indicative.

IL PROMITTENTE L'ACQUISTO

FIRMA