COMPLESSO RESIDENZIALE I CANTICI

Intervento di recupero dell'area "EX CASERMA MAZZINI" costruzione di 65 nuovi alloggi

Il complesso immobiliare è composto da un unico fabbricato avente quattro piani fuori terra ed un piano interrato adibito per il parcheggio autovetture. All'interno del fabbricato saranno realizzati N° 65 appartamenti di varie metrature.

premessa

Per quanto riguarda il presente capitolato laddove si fa riferimento ad una finitura precisa e poi si specifica similare si intende che qualora detto materiale per motivi di fornitura non potrà essere disponibile sarà sostituito con materiale di identica qualità e caratteristica costruttiva.

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

CAPITOLO 1

Fondazioni, strutture in c.a.

Le opere del presente capitolo saranno realizzate in c.a. gettato in opera per le strutture di fondazione, le murature perimetrali interrate ed i solai intermedi e setti di irrigidimento. Alcune pilastrature e la copertura del tetto saranno realizzate in struttura metallica, il tutto in conformità dei grafici di progetto e della vigente normativa in particolare riferimento alle leggi 1086/71 e 64/74 e della normativa antisismica vigente ed il nuovo T.U. dell'edilizia.
Sinteticamente si comprendono in questo capitolo:

1. Scavo di sbancamento generale e scavo a sezione obbligata per fondazioni.
2. Magroni in cls.
3. Fondazioni e cordoli in c.a.
4. Pilastri e travi in c.a.
5. Solaio del tipo in soletta piena a scelta delle D.L. con sovraccarico di 200 kg/mq.
6. Scale in struttura prefabbricata in acciaio.
7. Esecuzione vani ascensore in struttura metallica con rivestimento esterno in vetrocemento.
8. Copertura con solaio in struttura metallica e solai in laterocemento a scelta della Direzione Lavori.

Via di Tiglio, 957 loc. S.Filippo • 55100 Lucca
Tel. 0583/492255 • Fax 0583/953024
Cap. Soc. 5.572.800 Int. Vers. P.IVA 01747500468

CAPITOLO 2

Sistemazione esterna e fognature

a. Riempimento a massicciata realizzato in spezzato di cava rifinito con strato di pietrisco finale e strato di rifioritura in stabilizzato.
b. Pavimentazione esterna dei piazzali costituita in asfalto parte del tipo drenante od autobloccante a scelta della D.L.
c. Cordonate di delimitazione aree verdi in c.a.v. ed aree di sosta.
d. Sistemazione delle aree a verde con riporto di terreno vegetale di adeguato spessore e seminagione di manto erboso perenne con piantumazione come da progetto a scelta della D.L.
e. Recinzione con muretto in C.A. o in laterizio e sovrastante ringhiera tipo ORSOGRIL per i lati confinanti con la piazza esterna proprietà della società venditrice.
f. Viabilità di accesso da Via del Fosso sarà realizzato con idoneo riempimento, realizzazione di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche, ed attraversata da tutte le utenze necessarie al perfetto funzionamento del complesso immobiliare.
g. Opere varie di completamento sistemazioni esterne.
h. Predisposizione locali per servizi luce, acqua, gas, telefono secondo le indicazioni delle società erogatrici e successive canalizzazioni fino al punto di localizzazione di ogni singola utenza.
i. Realizzazione di impianto di illuminazione esterno condominiale mediante l'esecuzione di apposite canalizzazioni, compreso la posa in opera di pali e relativi corpi illuminanti e linee di alimentazione, oltre localizzazione di corpi illuminanti sia sulle strade di accesso che in prossimità del garage interrato che agli accessi dei singoli fabbricati.
j. Canalizzazioni per condotte elettriche, idriche, gas, telefono sino al perimetro esterno del fabbricato, comprensivo di vani contatore ed allacciamento.
k. Raccordo della fognatura al collettore comunale.

CAPITOLO 3

Tamponamenti esterni

I tamponamenti perimetrali saranno realizzati in muratura esterna di laterizio spessore cm. 12 coibentazione in lana minerale spessore 10 cm. Chiusura della cassa muraria con laterizio spessore 8 cm. a scelta della D.L. con l'attenzione massima per evitare ponti termici e dispersione alcuna.
I tamponamenti interni saranno realizzati con murature di spessore variabile da cm. 25 a cm. 12 a cm. 8. Le divisioni tra le unità immobiliari saranno realizzati in doppio tavolato dello spessore di cm. 12 con interposto pannello fonoassorbente.

CAPITOLO 4

Copertura ed opere da lattoniere

Il manto di copertura sarà in cotto a coppi ed embrici del tipo “alla Toscana”. I singoli elementi saranno disposti su un'innovativa struttura coibente e impermeabilizzazione denominata “tetto ventilato” capace di garantire ottime caratteristiche di contenimento termico. I canali, i discendenti, le converse, le scossaline e le opere da lattoniere in genere saranno realizzate in lamiera di rame.

Via di Tiglio, 957 loc. S.Filippo • 55100 Lucca
Tel. 0583/492255 • Fax 0583/953024
Cap. Soc. 5.572.800 Int. Vers. P.IVA 01747500468

CAPITOLO 5

Impermeabilizzazioni ed isolamenti

Sarà particolarmente curata l'impermeabilizzazione del vano interrato destinato a garage sia a quota -3.00 con impermeabilizzazione tipo PREPROOF in Pvc agugliato che creerà una vasca completamente impermeabilizzata ed isolata dalla falda esistente.
Tutte le altre parti esterne del fabbricato – logge, balconi e coperture - saranno impermeabilizzate con uno strato di guaina bituminosa da 4 mm. armata con fibra di vetro oppure con resine impermeabili posate a spatola.
Attenzione massima sarà data all'isolamento acustico per meglio consentire la vivibilità delle singole unità abitative: ogni parete sarà staccata con pannelli rigidi tipo "eraclit" a scelta della D.L. per evitare le trasmissioni dei rumori da un appartamento all'altro. Sarà pure predisposto idoneo isolante da stendere su tutti i solai che farà da barriera antiticchettio e quindi eviti il fastidioso rumore delle scarpe (tacchi o altro) che provengono dall'appartamento superiore.
Altresì saranno utilizzate tubazioni insonorizzate nei servizi sempre per il raggiungimento del medesimo obbiettivo.

CAPITOLO 6

Pavimenti

- In tutto l'appartamento escluso bagni ed eventuale ripostiglio sono previsti pavimenti in parquet prefinito spessore listello 9/10 mm. parte nobile da 2,5 /3,0 mm. lunghezza listello 450/490 mm. larghezza 70 mm. in essenza Iroko, Merbau o rovere tutti in prima scelta.
- Nei bagni o negli altri locali in alternativa al legno senza alcun sovrapprezzo, i pavimenti potranno essere realizzati in grès porcellanato levigato della Ditta Casalgrande Padana serie Venati in 5 colori, serie Tuscolano in 3 colori, serie Nuvolato in 3 colori oppure della ditta Cerdisa serie Portlan naturale o lappato, serie Cambrian naturale o lappato, serie Altaj naturale o lappato oppure in gres porcellanato smaltato ditta Emilceramica serie Galestro, Crete Senesi, Etruria, Terre Cotte, ditta La Fabbrica serie Cathay, Corte Franca, Le Masserie, e cotto Il Ferrone restando escluso il trattamento del medesimo.
- Per i rivestimenti dei bagni, per un'altezza di circa 2.10/2.20 ml., ed i rivestimenti in corrispondenza degli angoli cottura, per un'altezza di circa 1.50/1.60 ml., sono previste ceramiche Cisa serie Ravello, Ikebana, Kryos, Terre di Siena e Mikado, ceramiche Cerdisa serie Fidia, Vitria, Cà d'Oro. Sarà facoltà dell'acquirente optare per una soluzioni alternative, che verrà proposta da Polis nelle singole schede tecniche contrassegnate dal codice PB, in fase di redazione.
- Per quanto riguarda le terrazze saranno pavimentate con materiali a scelta della Direzione Lavori.
- Per tutti i pavimenti sarà definito un prezzo di acquisto (listino di fabbrica) di €./mq. 55,00
- Per i rivestimenti sarà definito un prezzo di acquisto (listino di fabbrica) di €./mq. 35,00
- È facoltà della clientela scegliere materiali diversi da quelli proposti fatto salvo l'incremento di prezzo eventuale sia per il materiale non previsto in capitolato che per la sua posa in opera.

CAPITOLO 7

Ingressi condominiali vani scala ascensori

- I pavimenti degli ingressi condominiali, dei pianerottoli ed i rivestimenti delle scale, saranno realizzati in pietra.
- I tamponamenti dei vani ascensore saranno realizzati in piastrelle di vetro (vetrocemento).
- Gli ascensori saranno con impianto ad azionamento oledinamico a norma D.M. 236/1989 Legge 13 D.P.R. 503/96 e D.A. 95/16 norma armonizzata E.N. 81.2; Le fermate N° 5, dal piano interrato adibito a parcheggio al terzo piano in elevazione oltre il piano terreno. Le porte di piano saranno automatiche a due ante telescopiche abbinate alle porte di cabina con apertura netta di cm. 80 ed altezza cm. 200. I materiali e le finiture saranno di elevata qualità.

Via di Tiglio, 957 loc. S.Filippo • 55100 Lucca
Tel. 0583/492255 • Fax 0583/953024
Cap. Soc. 5.572.800 Int. Vers. P.IVA 01747500468

Intonaci e tinteggiature

- Gli intonaci esterni ed interni saranno rifiniti al civile
- Le tinteggiature delle murature esterne saranno eseguite con pitture naturali a calce
- Le tinteggiature interne saranno realizzate con pitture naturali a calce
- Tutte le opere esterne in ferro saranno zincate e successivamente verniciate previa mano di primer.

CAPITOLO 8

Elementi di finitura

Tutti i prospetti saranno caratterizzati da una serie di finiture che sono esattamente descritte per forma e dimensione nelle tavole esecutive di progetto.
La D.L. in corso d'opera, avrà la facoltà di introdurre delle varianti che riterrà opportune per il raggiungimento di un migliore risultato estetico e funzionale.
In particolare:

- Le aperture esterne sono previste con una cornice in massello di pietra tipo "Grolla sabbiato". - Le porzioni aggettanti dei prospetti Nord. e Sud del piano terra e del piano primo saranno rivestite di pietra dello stesso tipo delle cornici delle aperture finestrate. Il rivestimento sarà posto "a disegno" secondo i particolari costruttivi.
- Su tutti i terrazzi è stata studiata e progettata una struttura in acciaio allo scopo di sorreggere i parapetti e creare una parziale copertura trasparente .
- Le pareti dei due percorsi pedonali che dividono il prospetto avranno un rivestimento in lastre di cotto sorrette da una struttura metallica.
- Gli ingressi esterni saranno protetti da una pensilina "strallata" che sarà realizzata con una struttura in acciaio e vetro .

CAPITOLO 9

Serramenti esterni

Gli infissi saranno tali da garantire una perfetta tenuta all'acqua e al vento; i vetri camera saranno del tipo 4/12/4, le maniglie e le ferramenta saranno dimensionate al peso dell'infisso per garantirne l'uso nel tempo.
I vetri degli ingressi condominiali saranno in visarm.

In particolare:

- Le finestre e le porte -finestre delle singole unità immobiliari saranno in legno ad una o più ante apribili con o senza ante fisse, saranno messi in opera su predisposto controtelaio e saranno dotati di persiane.
- Gli infissi degli ingressi condominiali saranno realizzati con struttura in acciaio.

CAPITOLO 10

Serramenti interni

I serramenti scelti per gli appartamenti sono caratterizzati da una tecnica costruttiva innovativa, il rivestimento è costituito da un composto totalmente naturale ricavato da una miscela di legno, resine e pigmenti coloranti naturali.
Questo materiale ha anche una funzione antistatica di protezione da apparati magnetici ed elettronici e proprietà batteriostatiche, cioè impedisce la formazione di batteri. Le ante sono a battente complanari alla ciambrana, con cerniera a scomparsa registrabile e le maniglie in acciaio satinato.
I portoncini di accesso ai singoli alloggi saranno del tipo blindato.

Via di Tiglio, 957 loc. S.Filippo • 55100 Lucca
Tel. 0583/492255 • Fax 0583/953024
Cap. Soc. 5.572.800 Int. Vers. P.IVA 01747500468

CAPITOLO 11

1 - IMPIANTO ELETTRICO CONDOMINIALE

L'impianto condominiale è alimentato da proprio contatore posizionato in vano tecnico nell'androne scale al piano interrato, che alimenta il quadro generale.
L'impianto è del tipo sotto traccia sfilabile con canalizzazioni in PVC flessibile.
L'illuminazione di sicurezza è realizzata con plafoniere fluorescenti di tipo autoalimentato ad intervento automatico in caso di black-out elettrico.
E' predisposta anche l'alimentazione del quadro e dell'impianto ascensore.
L'impianto è completato da impianto videocitofonico e pulsantiera campanelli e sistema di antenna TV e TV Sat centralizzate.
I frutti di comando sono di primaria marca e modello (Ticino mod. Light).
È presente anche l'impianto di terra ed equipotenziale conforme alle disposizioni vigenti.

2-IMPIANTO ELETTRICO DI OGNI UNITÀ IMMOBILIARE

Ogni alloggio dispone di impianto elettrico autonomo, alimentato da proprio contatore posizionato in vano tecnico nell'androne scale al piano interrato, ove insiste anche il quadretto sottocontatore in PVC da esterno con un interruttore magnetotermico differenziale di protezione della linea che alimenta il quadro generale dell'alloggio medesimo. Questo è in PVC da incasso sistemato nel ripostiglio.
L'impianto è del tipo sotto traccia sfilabile, con canalizzazioni in PVC flessibile.
L'impianto è costituito dalla distribuzione luce e FM in alta dotazione in modo da rendere ottimale la flessibilità di utenza in ragione delle diverse esigenze e comprende anche l'impianto videocitofonico con postazione video interna in cucina o nel soggiorno e chiamata campanello. I tutti i vani dell'appartamento, ad eccezione dei bagni e le altre zone ove sono presenti controsoffittature, non sono previsti punti luce a soffitto, ma questi sono stati sostituiti da prese posizionate sulle pareti a mt. 2,60 dal pavimento.

La dotazione standard per ogni tipologia di locale comprende:

- camera matrimoniale: n°2 prese 10/16 A comandate ad altezza 0,2 mt., n°2 prese 10/16 A comandate ad altezza 2,5 mt., n°4 prese 10/16 A testa letto, n°1 presa 16 A ingresso camera, n°2 prese 10/16 A fronte letto, comandi luce ingresso e testa letto;
- camera singola: n°1 presa 10/16 A comandata ad altezza 0,2 mt., n°1 presa 10/16 A comandata ad altezza 2,5 mt., n°2 prese 10/16 A testa letto, n°1 presa 16 A ingresso camera, n°2 prese 10/16 A fronte letto, comandi luce ingresso e testa letto;
- cucina/angolo cottura: n°2 prese 16 A alimentazione forno e lavastoviglie, n°2 prese 10/16 A piano cottura, n°2 prese 10/16 A elettrodomestici vari, presa 16 A ingresso, n°2 punti luce a parete con comandi locali, alimentazione cappa aspirante, impianto di rivelazione fughe gas, con segnalazione di allarme, illuminazione di sicurezza con torcia estraibile autoalimentata;
- ingresso/soggiorno: n°2 prese 10/16 A comandate ad altezza 0,2 mt., n°2 prese 10/16 A comandate ad altezza 2,5 mt., n°4 prese 10/16 A, n°1 presa 16 A ingresso e n°1 presa 16 A soggiorno, n°1 punto luce a parete, comandi luce, illuminazione di sicurezza con torcia estraibile autoalimentata;
- disimpegno: n°1 presa 16 A, punti luce da controsoffitto con faretti, comandi luce, illuminazione di sicurezza con torcia estraibile autoalimentata;
- bagno: n°1 presa 10/16 A specchio, punti luce da controsoffitto con faretti, sopra specchio e vasca, comandi luce locali, pulsante di chiamata a tirante;
- ripostiglio: n°1 presa 16 A alimentazione lavatrice, n°1 punto luce a parete, comando luce, illuminazione di sicurezza con torcia estraibile autoalimentata;

Sono compresi anche impianto telefonico nel soggiorno e nelle camere, impianto TV e TV Sat nel soggiorno, camere e cucina ed impianto allarme antintrusione di tipo volumetrico e con contatti a porte e finestre.

Via di Tiglio, 957 loc. S.Filippo • 55100 Lucca
Tel. 0583/492255 • Fax 0583/953024
Cap. Soc. 5.572.800 Int. Vers. P.IVA 01747500468

I frutti di comando e prese sono Bticino serie Light, di particolare pregio estetico.
L'impianto è accessoriato da un sistema demotico per la gestione in automatico dei carichi che prevede l'esclusione progressiva degli stessi, secondo priorità preordinate, in modo da evitare la condizione di sovraccarico e, quindi, il distacco di energia con conseguente black-out. Ad ogni apparecchio ed ogni presa da controllare viene associato un attuatore gestito da centralina, che provvede alla disconnessione e riconnessione automatica del carico in funzione delle varie circostanze che si configurano. Il complesso domotico consentirà anche la differenziazione della gestione dei comandi luce dando possibilità di variare, da una medesima posizione, lo scenario luminoso che viene comandato. Al fine di rendere minimo il rischio elettromagnetico è prevista l'installazione di disgiuntori di rete, nei luoghi a maggiore permanenza umana, che isolano dette zone dai campi elettromagnetici quando l'ultimo utilizzatore elettrico viene escluso.
È presente anche l'impianto di terra ed equipotenziale conforme alle disposizioni vigenti.

CAPITOLO 12

Impianti termofluidici:

Gli alloggi sono dotati di impianti termici comprendenti il riscaldamento invernale ed il condizionamento estivo, con sistema di ricambio dell'aria.
L'impianto è di tipo centralizzato con produttore di calore costituito da generatore a metano del tipo a condensazione e sistema di produzione dl freddo costituito da gruppo frigorifero di tipo raffreddato ad aria. L'impianto, particolarmente innovativo e all'avanguardia sotto i profili tecnologico ed energetico, accoppia i vantaggi della centralizzazione a quelli di una completa autonomia di utilizzo e contabilizzazione, grazie all'impiego del sistema a tecnologia avanzata cosiddetto "a satelliti".
Questo sistema prevede la sistemazione, all'interno di ogni alloggio, di un complesso di distribuzione e contabilizzazione di energia, che assolve contemporaneamente ai servizi di distribuzione di fluido vettore (caldo in inverno e freddo in estate) e di conteggio dei consumi individuali. L'elevato livello tecnologico delle apparecchiature, ormai di uso comune negli interventi di un certo pregio qualitativo, assicura la massima funzionalità di esercizio e di affidabilità dei dati.
Il "satellite" si configura, in buona sostanza, come una generatore di caldo/freddo autonomo, senza necessitare di alimentazione a metano e, soprattutto, senza esigenza di canna fumaria: esso non presenta quindi problemi di posizionamento all'interno di ogni alloggio e richiede solo un'alimentazione elettrica. La contabilizzazione dell'energia avviene mediante un sistema elettronico di contacalorie di ultima generazione, sigillato e non manomettibile, che registra i consumi individuali di riscaldamento, di raffreddamento e di utilizzo di acqua calda sanitaria.
Il sistema viene completato da una distribuzione centralizzata di acqua calda per usi sanitari, che ha una propria contabilizzazione alloggio per alloggio.
In questo modo è possibile usufruire, senza controindicazioni, dei grandi vantaggi degli impianti centralizzati che, si ricorda, sono rappresentati da minori consumi energetici, minori spese di manutenzione, maggiore sicurezza per l'assenza di caldaie all'interno degli alloggi ed assenza delle antiestetiche canne fumarie individuali ed aperture di aerazione locali.
Scelte particolari di qualità e funzionalità sono state operate anche per i sistemi termici interni, che prevedono l'impiego di pannelli radianti a pavimento per tutti gli ambienti principali e radiatori in ghisa nei servizi. L'ottimizzazione del comfort viene poi garantita dall'aggiunta di un sistema di ricambio dell'aria ambiente di tipo controllato con centrale di trattamento dell'aria ed impianto di estrazione dai servizi e dalla cucina. Il sistema dei pannelli a pavimento, anche esso sempre più utilizzato negli interventi qualificati, unisce l'obiettivo del risparmio energetico a quello un miglior comfort ed evita l'utilizzo di elementi terminali invasivi e spesso antiestetici, che comportano anche problemi igienici quali ricettacoli di polvere e sporcizia.

Via di Tiglio, 957 loc. S.Filippo • 55100 Lucca
Tel. 0583/492255 • Fax 0583/953024
Cap. Soc. 5.572.800 Int. Vers. P.IVA 01747500468

I radiatori vengono così riservati ai soli servizi, con distribuzione del fluido mediante collettori di zona con tubazioni in rame a pavimento, opportunamente coibentate a norma di legge, e con regolazione sui radiatori stessi tramite valvole termostatiche.
Il ricambio dell'aria, con aspirazione di aria esterna pulita, avviene mediante unità di trattamento autonome (una per ogni alloggio) predisposte per la filtrazione, il riscaldamento ed il raffreddamento, con distribuzione in ambiente a mezzo canalizzazioni e diffusori in alluminio.
L'estrazione dell'aria avviene mediante estrattori posizionati nei servizi ed in cucina, allacciati a tubazioni che convogliano l'aria viziata fino sopra la copertura del fabbricato.
L'utilizzo di un impianto in pratica doppio contribuisce in modo molto significativo al miglioramento del comfort ambientale, consentendo all'utente una gamma di operazioni e scelte funzionali assai vasta, e riuscendo così a soddisfare uno spettro di esigenze molto più elevato di quanto si possa ottenere da un impianto di tipo tradizionale.
Il sistema di regolazione delle condizioni ambientali è indipendente per ogni singolo locale, grazie all'impiego di valvole di regolazione comandate da relativi dispositivi di rilevamento e ciò consentirà di differenziare le condizioni interne ambiente per ambiente, a piacimento di ogni esigenza.
In ultimo si segnala che la contabilizzazione dei consumi, effettuata come già accennato con contacalorie di ultima generazione ad elevata affidabilità, è rimandata con sistemi elettrici ed elettronici ad ubicazione centralizzata, in modo da consentire la lettura senza necessità di intervento nei singoli alloggi.
La centrale termica ed il gruppo frigorifero sono previsti in zone condominiali remote rispetto agli alloggi.

impianti idrico sanitari:

Apparecchi sanitari Ditta Flaminia lavello serie Nuda 85, bidet e wc serie Spin piatti doccia serie Tatami, rubinetteria Zazzeri serie Modo a muro.

CAPITOLO 13

Quanto non elencato e comunque necessario per avere l'intera opera rifinita in ogni sua parte ed accessorio sia privato che condominiale. La Direzione Lavori si riserva comunque di apportare ai fabbricati in costruzione qualunque modifica di tipo architettonico in particolare per i materiali e le rifiniture condominiali, in relazione ai prospetti, agli infissi esterni, ai pavimenti e quanto altro ritenuti a suo insindacabile giudizio migliorativi dell'intervento.

Opere e prestazioni escluse:

- Eventuali varianti o modifiche interne potranno essere effettuate previa l'approvazione di Polis spa. La gestione e l'esecuzione della variante sarà eseguita dall'impresa esecutrice a cui sarà riconosciuto il costo dei lavori in variante e delle eventuali spese tecniche di riprogettazione.
- Spese per contratto di fornitura di servizi energia elettrica, gas, acqua e telefono.

Via di Tiglio, 957 loc. S.Filippo • 55100 Lucca
Tel. 0583/492255 • Fax 0583/953024
Cap. Soc. 5.572.800 Int. Vers. P.IVA 01747500468