

EDIFICIO POLIVALENTE  
COMMERCIALE PER SERVIZI/ DIREZIONALE / ARTIGIANALE DI SERVIZIO  
Località Pieve al Toppo – Arezzo

CAPITOLATO DELLE OPERE  
ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI ACQUISTO / PRELIMINARE DI VENDITA

### Premessa

Il presente capitolato riporta la sintesi delle caratteristiche costruttive dell'immobile oggetto di compravendita, realizzato in conformità al progetto approvato ed alle normative vigenti in materia di edilizia. Si rimanda quindi alle tavole e documentazione di progetto per una particolareggiata descrizione di quanto di seguito descritto.

Fermo restando il presupposto del rispetto delle norme e la consistenza delle UIU , sono fatte salve le eventuali variazioni scelte dal progettista e direttore dei lavori che saranno ritenute dagli stessi utili al fine della realizzazione dell'immobile, o eventualmente preposte dagli organi competenti al rilascio dei titoli.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'EDIFICIO

#### Opere Strutturali

Strutture in Fondazione	Realizzate in opera in cls armato come da calcoli strutturali e con tipologia a travi rovesce, platee e plinti di fondazione -
Strutture in elevazione	Telaio in travi e pilastri cls armato come da calcoli strutturali, posato in opera. Vano ascensore realizzato in cls armato gettato in opera; Corpo scala esterno realizzato in cls armato gettato in opera;
Impalcati calpestabili	realizzati con solaio tipo predalles gettato in opera, spessore strutturale cm 36, idoneamente dimensionati al carico e portata conforme alla destinazione d'uso dei locali; La parte inferiore del solaio a lastra e delle travi in cls saranno mantenute a vista.
Impalcato di copertura	realizzato con struttura leggera in legno lamellare che, compreso anche la parte non strutturale anche descritta in seguito, è composto da: <ul style="list-style-type: none"><li>- Travi in lamellare a vista</li><li>- Perlinato in abete</li><li>- Membrana freno al vapore;</li><li>- Isolamento con lana di Roccia;</li><li>- Membrana traspirante;</li><li>- Ventilazione;</li><li>- Tavolato di appoggio manto di finitura;</li><li>- Impermeabilizzazione;</li></ul>

- Pannello sandwich con Lamiera grecata sagomata;

### Opere di protezione delle strutture di fondazione

Impermeabilizzazione	fasciatura perimetrale controterra della trave di fondazione e contestuale protezione con foglio in pvc bugnato;
drenaggio	realizzazione di drenaggio perimetrale interrato posto al piede della fondazione, realizzato con tubo in PVC microforato rivestito in fibra di cocco o con geotessuto, compreso reinterro in ghiaia, collegamento alla linea di scarico pubblica;

### Opere di muratura non strutturali / sistemi isolamento verticali

Pareti perimetrali	realizzati con parete a cassetta posata in opera, spessore complessivo cm 35/37, dall'esterno verso l'interno composta da: <ul style="list-style-type: none"><li>- Finitura a rinzaffo di intonaco per le parti rivestite con materiali di facciata, e finitura a velo per le parti tinteggiate;</li><li>- Blocco in laterizio alveolare dello spessore di cm 20;</li><li>- Camera di ventilazione;</li><li>- Isolamento con pannelli in poliuretano espanso, dello spessore di cm 14, tale da garantire un ottimo comfort interno ai locali – lo stesso potrà essere realizzato anche con l'impiego di lana di roccia o similari conformi alle caratteristiche di isolamento termico richiesto;</li><li>- Finitura a lastra in cartongesso rasata ;</li></ul>
Pareti divisorie tra uii	realizzati con parete a cassetta posata in opera, spessore complessivo cm 30, composta da: <ul style="list-style-type: none"><li>- Finitura ad intonaco premiscelata finito a velo;</li><li>- Blocco in laterizio alveolare dello spessore di cm 12;</li><li>- Camera di ventilazione;</li><li>- Isolamento con pannelli isolanti;</li><li>- Blocco in laterizio alveolare dello spessore di cm 12;</li><li>- Finitura ad intonaco premiscelata finito a velo</li></ul>
Pareti interne per bagni	realizzati con parete in laterizio, spessore cm 10, finita ad intonaco premiscelato;

### sistemi di isolamento orizzontali

calpestio Piano terra	<u>Opzione A</u> E' prevista la realizzazione del piano interno tramite l'impiego di ghiaia di vetro cellulare con funzione isolante, materiale con elevato livello qualitativo in relazione al benessere dei locali sul quale viene utilizzato, ed un basso impatto inquinante sull'ambiente. In tal caso è prevista la posa in opera di un doppio strato di geotessuto, il primo a contatto con il terreno e l'altro sopra il materiale compattato
-----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Opzione B

realizzazione si solaio ventilato con l'utilizzo di blocchi prefabbricati tipo Cupolex gettati in opera con base di cls di appoggio;

Per entrambe le ipotesi è prevista la successiva posa in opera di uno strato coibente per incrementare il livello isolante del piano.

Copertura a terrazza	pacchetto isolante composto pannello in poliuretano espanso dello spessore di cm 10 e sovrastante getto in cls ed argilla espansa dello spessore medio di cm 8 –
Copertura a tetto	realizzato con struttura leggera in legno lamellare che, compreso anche la parte strutturale già sopra descritta, è composto da: Travi in lamellare a vista; Pertinato in abete; Membrana freno al vapore; Isolamento con lana di Roccia; Membrana traspirante; Ventilazione; Tavolato di appoggio manto di finitura; Impermeabilizzazione; Pannello sandwich con Lamiera grecata sagomata;

Finitura / Rivestimenti di facciata

Porzione a 3 livelli	Rivestimento della facciata con pannelli in acciaio cor-ten sagomato, ove previsto dal progetto, ancorato su guide in corte prefissate alla muratura di tamponamento; l'acciaio cor-ten verrà posato in opera con il suo originale aspetto lasciando la naturale ossidazione in opera;
Porzione ad 1 livello	rivestimento della facciata in legno da esterni in legno con tavolato di abete trattato a Sali, ove previsto dal progetto, ancorati su guide prefissate alla muratura di tamponamento;
altre porzioni di facciata	finitura ad intonaco e velo e tinteggiatura da esterni con tanalità scelta dal progettista, ove previste dal progetto;
corpo scala	rivestimento del corpo scala con pannelli in legno da esterni tipo "frangisole" ancorati su guide prefissate alla soletta del corpo scala; la tipologia e schema saranno a cura del progettista e DL
soglie portoni e portefinestre	realizzate in pietra naturale o travertino, altezza cm 3 e larghezza idonea al tipo di infisso previsto dall'apertura;

riquadratura imbotte  
delle finestre realizzate con tipologia e materiale analogo al rivestimento della facciata  
ove è collocata l'apertura

#### pacchetto di finitura del terrazzo piano primo

I° intervento impermeabilizzazione del solaio grezzo con carta catramata spessore mm 4;  
II° intervento barriera freno al vapore anticondensa;  
III° intervento isolamento termico con pannello in poliuretano espanso dello spessore di cm 10;  
IV° intervento massetto alleggerito con argilla espansa, spessore medio cm 8;  
V° intervento impermeabilizzazione del massetto pronto per la successiva posa della pavimentazione;  
VI° intervento superficie pavimentata in legno con tavolato di abete trattato a Sali, montato a correre su listelli distanziatori in legno e/o ferro;

#### pacchetto di finitura dei pianerottoli - piano primo e secondo

I° intervento impermeabilizzazione del solaio grezzo con carta catramata ardesiata spessore mm 4;  
II° intervento superficie pavimentata in legno con tavolato di abete trattato a Sali, montato a correre su listelli distanziatori in legno e/o ferro;

#### Infissi esterni

Tutti gli infissi verranno realizzati con profili in PVC aventi le caratteristiche idonee all'uso e destinazione dei locali, aventi le caratteristiche minime principali per come di seguito indicate:

- profilo in PVC a 5 camere
- profondità del profilo 70 mm
- profilo in classe "A"
- rinforzo in acciaio zincato;
- doppia guarnizione
- vetro camera basso emissivo antinfortunistico;
- colore bianco nella parte interna e pellicolato nella parte esterna - come da scelte del progettista e della direzione dei lavori
- isolamento termico ed acustico conformi alla norma di settore;
- maniglie e ferramento necessaria

I portoncini, realizzati sempre con le caratteristiche di cui sopra, saranno ad anta unica ed avranno le caratteristiche di cui sopra con serratura elettrica

Le porte con apertura antipanico saranno dotate di maniglia di sicurezza;

Le finestre ad apertura a wasistass di ampia superficie, ove previste dal progetto, saranno dotate di impianto di motorizzazione elettrica

Descrizione sintetica	<p>Le finestre sono state pensate per offrire la possibilità di comunicare con l'esterno, mantenendo contemporaneamente la propria intimità. L'intercapedine tra le lastre di vetro è riempita con gas inerte(Argon), utilizzando un tecnologia automatizzata che chiuda ermeticamente e garantisce un concentrazione di Argon di minimo 90%. Le lastre di vetro sono separate da una canalina (distanziatore) -</p> <p>Tutte le finestre e porte sono equipaggiate in standard con vetro termoisolante Super LowE (Super Basso Emissivo) con canalina, con due di vetri. La dotazione delle finestre/porte con tre lastre di vetro conferisce un isolamento termico e acustico superiore.</p>
Vetro a controllo solare	combina i vantaggi di un vetro SuperLowE (Super Basso Emissivo) con quelle di un vetro riflettente: d'estate offre una protezione elevata riducendo l'effetto serra all'interno dei locali, mentre d'inverno mantiene le qualità di isolatore termico. In più, questo vetro ha le proprietà di diffusione luminosa rispetto a tutti gli altri tipi di vetro riflettente.

Nelle tavole tecniche allegate, sono riportate le caratteristiche dimensionali e tipologiche degli infissi, fermo restando la possibilità di lievi variazioni apportate dal progettista e direzione dei lavori in corso d'opera, comunque conformi ai requisiti di legge;

#### opere complementari

sicurezza Copertura	è prevista la realizzazione di un sistema di sicurezza in copertura per la realizzazione delle opere di manutenzione in conformità alla normativa vigente;
comignoli	nella copertura è prevista la realizzazione di comignoli per l'uscita di fumi, sfiati e canne fumarie in conformità alle norme;
accessi in copertura	è prevista la realizzazione di un accesso condominiale dal pianerottolo del secondo livello;

#### Impiantistica condominiale

- allaccio alla rete di distribuzione di energia elettrica, integrando un sistema di produzione di energia da fonte rinnovabile con pannello solare fotovoltaico della potenza nominale di circa 10 kw<sub>p</sub>; è previsto 1 contatore condominiale
- Illuminazione esterna:
  - o Illuminazione del fabbricato con tecnologia LED a basso consumo;
  - o Illuminazione del corpo scala e dei pianerottoli con tecnologia LED a basso consumo;
- Cabina Ascensore delle dimensioni di cm 110x140, portata minima 630 kg, 8 persone, tre fermate piano terra/primo/secondo, alimentati ad energia elettrica, porte automatiche a due ante scorrevoli telescopiche;

- allaccio alla rete di distribuzione pubblica della linea gas-metano per la produzione di energia
- allaccio alla rete di distribuzione pubblica della linea acquedotto – per la manutenzione delle sistemazioni esterne si prevede anche la realizzazione di un sistema di recupero delle acque piovane provenienti da tetti e terrazzi. – è prevista una utenza condominiale;
- allaccio alla rete di distribuzione pubblica della linea fognaria, acque meteoriche e nere, presente nella viabilità pubblica adiacente al lotto. Le acque nere provenienti dai bagni verranno preventivamente trattate sulle fosse biologiche idoneamente dimensionate per le utenze; le acque bianche saranno preventivamente trattate da pozzetto degrassatore; prima del convogliamento in fognatura si prevede il passaggio da un pozzetto di ispezione.

### consegna delle UIU

Per gli interni di ogni UIU sono previste le opere di seguito descritte in merito ai relativi paragrafi, rinviando alle tavole tecniche allegate per la individuazione della consistenza immobiliare anche nello sviluppo degli interni.

#### Divisori interni

servizio igienico      realizzazione delle murature di delimitazione del locale di 1 servizio igienico, collegato alla linea di scarico delle acque bianche e nere - ove non prevista la finestra è garantita la canalizzazione di scarico per la ventilazione forzata in copertura; saranno predisposte le tubazioni sottotraccia per il futuro allaccio del lavandino e sanitario; i rivestimenti delle pareti, rubinetterie, sanitari, impiantistica ed accessori saranno a cura della parte acquirente;

#### pavimentazione

Opzione A – opera da capitato

i locali verranno consegnati con la pavimentazione interna in cemento industriale grezzo su tutti i locali – qualora la parte promettente acquirente richieda la superficie lucidata, il relativo onere a conguaglio è calcolato in euro 12,00/mq, rimanendo inteso che la lucidatura andrà effettuata su tutta la superficie dei locali libera della eventuale realizzazione di opere di divisione interna dei locali.

Sarà cura della parte acquirente la preventiva predisposizione della eventuale impiantistica a pavimento

Opzione B

In alternativa alle opere di cui al paragrafo precedente, è possibile la finitura delle pavimentazioni dei locali (bagni esclusi) con listelli in laminato con classe di usura AC3, montati su materassina (in tal caso verranno realizzati anche i necessari giunti di dilatazione) – per la pavimentazione del bagno sarà invece prevista la posa in opera di pavimentazione in gres porcellanato montato a colla. Sarà a disposizione della parte acquirente la campionatura del materiale per la scelta del tipo di finitura –

Qualora la parte promittente acquirente richieda la presente opzione "B", il relativo onere a conguaglio è calcolato in euro 26,00/mq per la pavimentazione, ed euro 10,00/ml per il battiscopa in legno.

La pavimentazione in laminato potrà essere montata anche successivamente alla realizzazione delle divisione interne.

Sarà cura della parte acquirente la preventiva predisposizione della eventuale impiantistica a pavimento

impianto elettrico è prevista la realizzazione delle canalizzazioni utili alla realizzazione del futuro impianto ed esattamente:

- dal vano di alloggiamento del futuro contatore al vano di collocamento del quadro interno alla UIU –
- dal vano quadro interno al punto esterno dove sarà possibile installare le unità di climatizzazione estiva/invernale dei locali –

impianto climatizzazione è prevista la realizzazione delle canalizzazioni utili alla realizzazione del futuro impianto di climatizzazione estiva/invernale ed esattamente:

- o cavidotto libero dall'interno del locale al punto esterno dove sarà possibile installare le unità di climatizzazione estiva/invernale dei locali –

impianto linea

telefonica è prevista la realizzazione delle canalizzazioni utili alla realizzazione del futuro impianto ed esattamente dal punto di presa delle utenze fino ad una zona interna alla UIU –

impianto linea

gas/metano è prevista la realizzazione delle canalizzazioni utili alla realizzazione del futuro impianto ed esattamente dal vano di alloggiamento del futuro contatore al vano di collocamento della eventuale caldaia

impianto linea

adduzione acqua è prevista la realizzazione delle canalizzazioni utili alla realizzazione del futuro impianto ed esattamente realizzazione della linea di adduzione dal vano di alloggiamento del futuro contatore al locale bagno delle UIU;

scarico fumi

Per i locali del piano terra è prevista la predisposizione di una canna fumaria in prefabbricato, sezione interna libera 250, per la successiva collocazione di scarichi in copertura di impianti di servizio – per la uiu di cui alla lettera A delle tavole di progetto ne sono previste 2;

Per tutti i locali è prevista la predisposizione di un cavidotto n PVC, sezione interna libera 200, utile alla successiva collocazione della canna fumaria per gli scarichi in copertura di impianti caldaia;

## CARATTERISTICHE DELLE SISTEMAZIONI ESTERNE

### AREE CARRABILI / parcheggi interni al lotto

I parcheggi di progetto saranno in parte ad utilizzo pubblico e parte potranno essere assegnati in utilizzo e/o proprietà esclusiva a seconda degli accordi presi in fase di preliminare di compravendita. Nelle tavole allegate sono individuati gli utilizzi di parcheggio.

**Interni al lotto** zone parcheggio con finitura a verde carrabile da scegliere a cura del progettista e direttore dei lavori. Parte delle aree previste a parcheggio saranno vendute in proprietà esclusiva quale pertinenza delle singole U.U.

**Esterni al lotto** zone parcheggio con finitura a in asfalto da scegliere a cura del progettista e direttore dei lavori unitamente all'ufficio tecnico delle opere puliche.

In merito a questa area, si specifica che parte della zona a parcheggio verrà realizzato su porzione dell'attuale marciapiede pubblico esterno al lotto, compensando ampiamente la superficie occupata con la realizzazione di un nuovo marciapiede pubblico interno al perimetro. Tale soluzione progettuale consentirà la possibilità di ben sviluppare l'utilizzo planimetrico del lotto, evitando invasive aree carrabili e lasciano quindi superfici libere per aree verdi, nonché prevedere una zona di parcheggio anche sul fronte principale dell'edificio, garantendo un comodo e funzionale utilizzo dei servizi.

A tal proposito, parte acquirente prende atto ed accetta, si rimanda a quanto verrà prescritto dalla pubblica amministrazione per la gestione della suddetta porzione i area.

### AREE PEDONALI

aree pedonali finite con pavimentazione in blocchetti montati su letto di sabbia;

### AREE CARRABILI / viabilità'

zone carrabili con finitura a cemento con inerte a vista in tonalità tenue da scegliere a cura del progettista e direttore dei lavori;

### AREE VERDI

zone verdi utilizzate a giardino prevalentemente ad uso condominiale.