

CAPITOLATO GENERALE DELLE OPERE DA ESEGUIRE
NEL COMPLESSO EDILIZIO RESIDENZIALE

IL NETO



Via Verga angolo Viale Pratese, a Sesto Fiorentino FI

CLASSE ENERGETICA A +

INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELLE VARIE UNITA'
EPI involucro da 21,097 KWh/mq anno a 17,070 KWh/mq anno
EPgl globale da 12,423 KWh/mq anno a 6,420 KWh/mq anno
calcolato come da D. Lgs 192/2005, 311/2006 e D.P.R. 59/2009

NOTA INTRODUTTIVA

La descrizione ha lo scopo di evidenziare le caratteristiche fondamentali dell'edificio, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'amministrazione comunale potranno essere suscettibili di leggere variazioni nella fase di esecuzione degli alloggi, a condizione che non venga alterata in maniera sostanziale la consistenza delle singole unità immobiliari.

I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel capitolato, sono citate in quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere. La direzione lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori.

In fase esecutiva e/o se ritenuto necessario, la società proprietaria ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle forniture di terzi ed alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

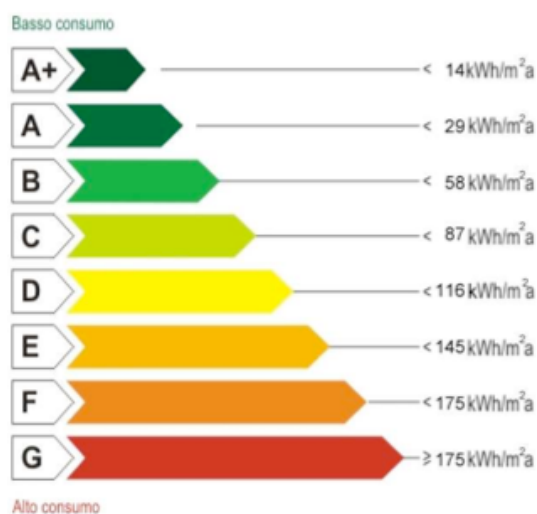
Ogni eventuale variante richiesta, verrà apportata solo previa approvazione della Direzione dei Lavori e della società proprietaria, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri, saranno computate, accettate e pagate a parte.

La società proprietaria si riserva la facoltà di determinare a suo giudizio insindacabile parti comuni e parti di proprietà esclusiva e loro destinazione d'uso.

DESCRIZIONE DELLE OPERE

Il progetto prevede la costruzione di un edificio sviluppato su tre livelli, costituito da Piano Terreno, Piano Primo e Piano Mansardato. L'edificio si compone di n° 6 unità immobiliari, salvo eventuali varianti. Gli appartamenti al piano terreno ed i terra tetto avranno ingressi indipendenti, ed i due appartamenti al piano primo avranno l'ingresso dal vano scala a comune delle due unità. Nella parte resede si trovano ubicati i posti auto dei vari appartamenti.

CLASSE ENERGETICA



Tutte le unità immobiliari dell'edificio oggetto di costruzione, se pur ognuna con diversa formazione di tipo piano volumetrico, e relativa esposizione si collocheranno in Classe energetica **A+** come da calcoli eseguiti da D.Lgs 192/2005, 311/2006, D.P.R. 59/2009 e successive integrazioni.

Il target di isolamento che realizziamo consente quindi di collocare la Vostra abitazione in uno standard qualitativo superiore, realizzando nell'immediato un reale risparmio in termini economici; inoltre minor consumo significa minori emissioni di gas inquinanti nell'aria e conseguente rispetto per l'ambiente.

INGRESSO AL FABBRICATO, E AREE CONDOMINIALI

La sistemazione delle aree esterne sarà realizzata secondo quanto prescritto dal progetto approvato dal Comune di Sesto Fiorentino e successive varianti a discrezione della direzione lavori. Per quanto riguarda il vano scala sarà rifinito con pavimento in lastre di marmo o similare. Saranno installati alcuni punti luce esterni, completi di corpo illuminante con automazione crepuscolare notturna. Nelle aree di parcheggio e manovra l'accesso carrabile avrà un cancello automatico (con fornitura di n. 1 telecomando per ogni unità immobiliare) adiacente al cancello pedonale, dove inseriti nel muro di confine si troveranno alloggiati nei propri appositi vani, tutti i contatori delle varie utenze. La pavimentazione sarà del tipo autobloccante. Il tutto adeguatamente inserito a discrezione della direzione dei lavori.

STRUTTURE

Costruzione con struttura portante in cemento armato, costituita da fondazioni a platea, da pilastri e solai con travi in spessore e ricalate. Tutte le strutture sia orizzontali che verticali saranno eseguite con l'impiego di cemento ad alta resistenza e armate con ferro ad alto limite elastico (B450C). In particolare i solai verranno realizzati con legno lamellare sbiancato per un migliore impatto architettonico, collaborante con soprastante getto di calcestruzzo armato, e in cupolex quelli contro terra, saranno calcolati, per uso abitativo, con un sovraccarico accidentale di 200 kg. a mq oltre al carico permanente comprensivo di tutte le parti fisse murarie ed inoltre sarà interposto all'interno pannello termoacustico come da Legge 447/95 e D.P.C.M. del 05/12/97.

OPERE MURARIE

Pareti esterne: Le pareti di tamponamento verso l'esterno saranno realizzate mediante la posa di un blocco poroton con ancorato sul lato esterno un pannello di materiale termoisolante di cm 12 oltre intonaci, per uno spessore totale di cm 45.

Pareti interne: Le tramezzature interne saranno realizzate in laterizio forato posti in verticale dello spessore di cm.8, oltre intonaco, per un totale di cm 10 circa.

Pareti tra diverse unità:

In corrispondenza del confine delle unità immobiliari saranno costruite n° 2 pareti così composte: n°1 parete di cm. 12 semipiena e n°1 parete di cm 12 in laterizio forato, che oltre ad essere inserito all'interno isolante acustico di cm. 8 sarà messo in opera un terzo intonaco interno per l'ottimizzazione dell'insonorizzazione acustica, il tutto con caratteristiche tali da assicurare l'isolamento termico e acustico previsto da D.Lgs. 192/2005 e modificato con il 311/2006 e legge 447/95 e D.P.C.M.05/12/97.

INTONACI

In tutti i locali interni agli appartamenti gli intonaci saranno realizzati in malta premiscelata della Knauf serie roccia di Gambassi, ottenuta miscelando leganti aerei e inerti ricavati da minerali naturali del calcio e alleggerito con l'aggiunta di perlite espansa, è la pelle di ogni ambiente: respira con esso e provvede a regolarne l'umidità dell'aria. E' un intonaco perfettamente compatibile con la biologia e il benessere dell'uomo.

ISOLAMENTO TERMICO FACCIATE

L'edificio sarà coibentato termicamente contro il freddo invernale ed il caldo estivo a mezzo posa di apposito cappotto termico dello spessore di cm 12, idoneamente ancorato alla opportuna muratura di tamponamento porotizzata, per tutto il perimetro dell'edificio, idoneamente progettato e posato per ottenere la classe energetica prefissata A+ e soddisfare i requisiti e caratteristiche tali da assicurare l'isolamento termico e acustico previsto da D.Lgs. 192/2005 e modificato con 311/2006 e legge 447/95 e D.P.C.M.05/12/97.

SCARICHI

Gli scarichi delle acque bianche e nere saranno realizzati in tubo a innesto serie Geberit modello Silent (silenziato) o similari completi di raccordi, pezzi speciali e collari di fissaggio, posti entro apposito alloggiamento di tipo a cassetta insonorizzata. Pluviali in tubo di rame, alluminio o Geberit di idonea sezione. Canne fumarie singole per sfiati cucine in PVC, di idonea sezione secondo le ultime disposizioni di Legge.

FOGNATURE

Il sistema di raccolta, filtraggio e convogliamento delle acque di scarico, come dell'acqua piovana, avverrà tramite idonei pozzetti e fosse biologiche e quindi convogliato alla fognatura comunale, o comunque realizzato come da regolamento di Publiacqua. Il dimensionamento ed il tracciato sarà concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale.

COPERTURA:

Di tipo inclinato a più falde come da progetto architettonico, realizzata con travi in legno lamellare e relativo assito anch'esso in lamellare sbiancato, per un migliore impatto architettonico, con interposta barriera vapore, posa di idoneo isolamento termico e acustico realizzato a mezzo di pannello per uno spessore di cm 12 e relativo sistema di ventilazione per favorire la dissipazione del calore estivo, più sovrastante posa di doppio strato di 4mm cadauna di guaina impermeabilizzante, il tutto rispondente al progetto strutturale e relativi D.Lgs. 192/2005 e modificato con 311/06 e legge 447/95 e D.P.C.M.05/12/97.

Il manto di copertura sarà realizzato con tegole in cotto di colore antichizzato. Il tutto sarà corredato di lattonerie, scossaline, converse, e canali di gronda realizzati in rame o alluminio spessore 8/10 di mm.

La copertura sarà inoltre corredata di un dispositivo di sicurezza "linea vita" che consenta l'accesso alla copertura in sicurezza in quanto garantisce punti di ancoraggio necessari per eseguire piccole manutenzioni in sicurezza.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Pavimenti: tutti i locali di abitazione saranno pavimentati con mattonelle in monocottura o gres porcellanato delle dimensioni cm. 40x40 circa o in alternativa a scelta della committenza con parquet in legno di rovere composto da listoni di dimensioni cm. 80 x 12 circa, il tutto comunque da scegliersi nel campionario dell'impresa. L'impresa non assume nessuna responsabilità per fessurazioni nei pavimenti in legno derivanti da normali movimenti dell'essenza stessa. I bordi delle pavimentazioni saranno rifiniti a parete con zoccolino battiscopa in legno tipo rovere o similare.

I balconi esterni saranno pavimentati in gres di colore scelto dalla direzione lavori, in dimensioni di cm. 10x10 circa ed avranno lo zoccolino battiscopa sempre in gres.

Rivestimenti: i vani per i servizi igienici avranno le pareti rivestite per un'altezza di mt. 2,00 circa con piastrelle di monocottura di dimensioni 20x20 circa e relativo listello di arredo/finitura. Il vano cucina avrà rivestita la parete dei servizi per un'altezza di cm. 1,60 con piastrelle di monocottura di cm. 20x20 circa il tutto comunque da scegliersi nel campionario dell'impresa .

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

Canalizzazioni di scarico:

ogni appartamento sarà dotato di canalizzazione di scarico e più precisamente:

- scarichi per tutti i servizi igienici Toilette
- scarico per lavello
- scarico per lavatrice
- scarico per lavastoviglie

La distribuzione dell'acqua è prevista per la realizzazione di:

1 bagno (2 dove previsti e allegati alla planimetria controfirmata tra le parti) composto da vaso con cassetta scaricatrice ad incasso con doppio pulsante (per il risparmio idrico) , bidet, lavabo sospeso e doccia.

Attacchi per lavello cucina, lavastoviglie e lavatrice, esclusa fornitura e installazione del lavello e relativa rubinetteria della cucina.

Tutti i servizi igienici Toilette saranno provvisti di :

- 1 lavabo a semicolonna;
- 1 vaso igienico a sedere modello sospeso
- 1 bidet;
- 1 piatto doccia cm. 80x80;

Tutti i sanitari saranno Ideal Standard in porcellana bianca dotati di rubinetterie con relativi miscelatori.

Servizi terrazze:

- 1 lavatoio di servizio
- 1 attacco per lavatrice

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO , CLIMATIZZAZIONE CONTROLLO IGROMETRICO E SOLARE TERMICO

L'impianto di riscaldamento, condizionamento e produzione di acqua calda sanitaria sarà singolo per ogni unità immobiliare. Per il riscaldamento, condizionamento e la produzione di acqua calda per usi domestici sarà installata una pompa di calore elettrica della Rotex o Vaillant ad altissima efficienza energetica, la quale riscaldereà l'acqua all'interno di un suo specifico boiler per poi essere ridistribuita ai singoli circuiti, ovvero alle varie zone dei pannelli radianti posti sotto il pavimento, ed al circuito acqua sanitario, il tutto avrà una integrazione termica proveniente dai pannelli solari ubicati sul tetto. Lo stesso impianto attraverso l'inversione di ciclo climatizzerà nei periodi estivi gli stessi locali. Per il controllo igrometrico saranno installati appositi deumidificatori per ogni singolo piano delle varie unità immobiliari asserviti da sonde di temperatura/umidità.

Tutto l'impianto sarà eseguito in conformità al progetto redatto dal tecnico abilitato. La tubazione d'adduzione del gas sarà allacciata alla metanizzazione della zona attraverso il proprio singolo contatore.

IMPIANTO ELETTRICO

L'edificio sarà dotato di impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia con conduttori antifiamma, a più circuiti, con colori e sezioni a norma CEI, impianto di scarico a terra con dispersori a croce alloggiati in pozzetti ispezionabili, collegamento dei dispersori con treccia di rame nuda a norma di Legge.

Le apparecchiature interne saranno di marca BTicino Living con placche di colore scuro; ogni appartamento sarà provvisto di impianto videocitofonico. L'illuminazione della zona posti auto e accesso principale al fabbricato sarà realizzata una linea autonoma collegata a 5 punti luce che saranno comandati da fotocellula con azionamento automatico per le ore notturne.

Verrà installata una centralina condominiale, con antenna TV per segnali digitali e una parabola per segnali satellitari. Ogni appartamento sarà corredato di quadro elettrico generale contenete interruttori magnetotermici differenziali, a protezione e comando dei sottoservizi collegati, di linea per alimentazione fino al contatore ENEL con protezione magnetotermica, di un impianto per la regolazione della temperatura ambiente a mezzo di cronotermostato e di predisposizione per impianto di allarme.

Qui di seguito riportiamo la specifica di quanto previsto per ogni vano:

PRANZO/SOGGIORNO

- 2 punti luce deviati;
- 1 centralino con 2 int. MT diff. 2x25 A + 5 int. MT 2x16A;
- 1 videocitofono;
- 4 prese da 10A;
- 1 presa da 10/15A tipo unel;
- 1 presa telefono;
- 1 presa TV e presa satellitare;
- 1 pulsante apri porta;
- 1 cronotermostato.

COTTURA

- 1 centralino con 1 MT luce e 3 MT F.M. ;
- 4 prese 10/15A tipo unel (per elettrodom.)
- 2 prese 10/15A tipo unel (su piano lavoro)

1 punto luce cappa;
1 punto luce a semplice interr.;

BAGNO

2 punti luce a semplice interr.;;
1 presa da 10A;

DISIMPEGNO NOTTE

1 punto luce deviato;
1 presa da 10/15A tipo unel

TERRAZZI

1 punto luce semplice
2 prese da 10/15A tipo unel
1 corpo illuminante serie Prisma o equivalente

CAMERA MATRIMONIALE (uguale in mansarda dove prevista)

1 punto luce con tre accensioni;
3 prese da 10 A;
1 presa da 10/15A tipo unel
1 presa TV;
1 presa per telefono;

CAMERA SINGOLA (uguale in mansarda dove prevista)

1 punto luce con due accensioni
2 prese 10 A
1 presa 10/15A tipo unel
1 presa tv
1 presa per telefono

RIPOSTIGLIO (dove previsto)

1 punto luce semplice;
1 presa da 10/15A tipo unel

Le scatolette e le tubazioni di distribuzione verranno posizionate in modo da realizzare la predisposizione per la futura installazione di impianto elettrico domotico (cavi e interruttori saranno realizzati per impianti tradizionali). Saranno inoltre compresi tutti i collegamenti elettrici della pompa di calore e dei vari accessori dell'impianto di riscaldamento, condizionamento, produzione di acqua calda sanitaria e controllo igrometrico.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Ogni unità immobiliare sarà dotata di impianto a pannelli fotovoltaici posati sul tetto che consente di trasformare la luce solare in energia elettrica. Ogni singolo impianto del tipo "connessi alla rete pubblica" avrà una capacità di generare energia sino ad 1 Kw. per gli appartamenti del piano terreno, e 1,250 Kw per i terra tetto e le unità immobiliari del piano primo. In caso di produzione di energia in esubero rispetto a quella necessaria all'abitazione, la stessa viene immessa sulla rete pubblica e contabilizzata da un apposito contatore dell'energia in uscita "contatore bidirezionale". Con questa tipologia d'impianto l'utente potrà usufruire del vantaggio che pagherà all'erogatore di energia la sola differenza tra l'energia consumata (prelevata dalla rete) e quella fornita dall'impianto fotovoltaico alla rete stessa.

ALLACCIAMENTI - Enel - Consiag - Telecom - Publiacqua

Le spese degli allacciamenti relative al contributo dovuto agli enti erogatori Enel, Consiagas, Telecom e Publiacqua, saranno a carico dell'acquirente che, nel caso le opere fossero già eseguite o pagate, dovranno essere rimborsate per la loro quota all'impresa costruttrice.

INFISSI

Infissi esterni: le finestre e porte finestre saranno in legno Pino di Svezia o essenza simile, in alternativa in PVC con profilo Schuco con guarnizioni a tenuta, e con telaio maggiorato rispetto alle sezioni standard e finitura di colore bianco, ferratura in almeno due punti con maniglia in alluminio anodizzato color acciaio satinato. Essendo il vetro un altro punto cardine del sistema finestra per quanto attiene alle normative in materia di acustica e risparmio energetico, esse saranno munite di un buon prestante vetro camera basso emissivo. Saranno inoltre provviste di persiane sempre di colore bianco ma di modello di sicurezza complete di controtelaio murato e rostri di sicurezza antistrappo.

Portoni di ingresso: di sicurezza modello blindato con serratura di sicurezza.

Infissi interni: le porte interne: saranno di tipo tamburate, con placcatura sulle due facce in colore chiaro, bordo in massello spessore 45mm, serratura e maniglia in alluminio anodizzato color acciaio satinato, lucidatura opaca finita in stabilimento.

SCALE

Le scale interne ai terra tetto ed alle unità del piano primo, saranno del tipo a giorno con struttura portante laterale a fascia in acciaio verniciato di colore alluminio satinato, e gradini in legno tipo rovere o similare di colore chiaro o sbiancato. La ringhiera sempre in acciaio colorato come la struttura portante.

VERNICIATURE E TINTEGGIATURE

Tutti i locali interni saranno tinteggiati con Idropittura antistatica, traspirante per interni alle resine vegetali tipo Vivace M20 Solas, di colore bianco, esente da resine acriliche, viniliche, alchidiche, da poliuretanic, isoalifati, biocidi e da sostanze tossiche in genere. La colorazione è data da pigmenti minerali fotostabili. In scheda tecnica compare la dichiarazione totale delle materie prime. Una scelta per garantire l'ultimo strato di pelle della unità immobiliare ecologico e biocompatibile.

Le superfici esterne intonacate saranno tinteggiate con vernici silossaniche con colori a scelta della Direzione Lavori preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

SISTEMAZIONI ESTERNE (dove previste)

Nei giardini è previsto il riporto di terra da coltura, in ragione di uno spessore adeguato, mentre a carico del cliente saranno la semina, la piantumazione e tutte le opere da giardiniere che si rendessero necessarie alla personalizzazione del giardino, ad esclusione di alcune essenze arboree di medio fusto che verranno fornite e messe a dimora dalla parte venditrice, in posizione e numero come da planimetrie allegate al preliminare controfirmato tra le parti.

Per la delimitazione dei confini di proprietà, le recinzioni saranno realizzate con muretto in c.a. o con blocchi in cls, con soprastante recinzione metallica prefabbricata in ferro zincato e preverniciato, così da garantire una manutenzione molto meno frequente del normale ferro non zincato e verniciato in opera, in alternativa potranno essere utilizzati profili in pvc di adeguate dimensioni. Indicativamente le recinzioni avranno muretto in c.a. o blocchi in cls per un'altezza fuori terra pari a cm. 60 circa, con soprastante recinzione metallica/pvc di altezza pari a cm. 100 circa per un'altezza totale della recinzione di cm. 170 circa. Le recinzioni esistenti, in rete plastificata e/o muro, a divisione dei fabbricati a confine, verrà mantenuta nello stato di fatto. In ogni singolo giardino privato, sarà installata un rubinetto con relativo portagomma per innaffiare le aree a verde. Inoltre è prevista la realizzazione di un pozzetto con tubazione elettrica vuota come predisposizione per futuro alloggiamento di corpo illuminante, oltre alla predisposizione di un punto luce interrotto per il comando dello stesso.

Alla Direzione dei Lavori si riconosce il diritto di apportare tutte le modifiche che durante la costruzione si rendessero necessarie od opportune sia per diversi orientamenti tecnici, sia per variazioni nei programmi di forniture di terzi, a condizione che non venga alterata (in maniera sostanziale) la consistenza delle singole unità immobiliari.

La società si riserva la facoltà di determinare a suo giudizio insindacabile parti comuni e parti di proprietà esclusiva e loro destinazione d'uso.

L'eventuali modifiche o variazioni di materiali, non previste nel presente capitolato richieste dall'acquirente, saranno pagate a parte. Si ritiene escluso tutto quanto non espressamente riportato nella seguente descrizione.

N.B. Per motivi di sicurezza T.U. 81/2008 le visite in cantiere saranno svolte solo su appuntamento ed accompagnate da un responsabile dell'impresa.

LA PARTE VENDITRICE

LA PARTE ACQUIRENTE