



**CAPITOLATO GENERALE DELLE OPERE DA ESEGUIRE  
NEL COMPLESSO EDILIZIO RESIDENZIALE**

**Via Forlanini 8/d  
Firenze**

**Permesso di costruire n° 26/2011  
rilasciato dal Comune di Firenze**

**STRUTTURA:** 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 (FeB 44 K). I solai verranno realizzati in laterizio tipo bausta e cupolex, 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 di cm 2;

- Tamponamento delle pareti esterne di tipo a cassetta dello spessore di cm.35 compreso l'intonaco sulle due facce e costituito da n° 1 mattone porotizzato di 12 cm. n° 1 mattone forato di 8 cm. e alloggiato internamente n°2 pannelli isolanti di 6 cm. cadauno per un totale di 12 cm di isolamento termico e acustico con caratteristiche tali da assicurare l'isolamento termico e acustico previsto da D.Lgs. 192/2005 e modificato 311/2006 e legge 447/95 D.P.C.M.05/12/97
- Tamponamenti interni in mattoni forati a più fori dello spessore di cm. 8 oltre intonaci. In corrispondenza del confine delle unità immobiliari saranno costruite n° 2 pareti così composte: n°1 parete di cm. 12 n°1 parete di cm 8 oltre alloggiato all'interno isolante acustico di cm. 6 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 311/2006 e legge 447/95 D.P.C.M.05/12/97.

**COPERTURA:** Di tipo piano con idoneo isolamento termico e acustico a mezzo di doppio pannello di cm 5 cadauno interposti tra loro per uno spessore totale di cm 10 di isolamento, più sovrastante cementotermico necessario alla formazione delle pendenze e guaina impermeabilizzante con sopra pavimentazione flottante come da D.Lgs. 192/2005 e modificato 311/2006 e legge 447/95 D.P.C.M.05/12/97.

**FOSSE BIOLOGICHE:** Saranno eseguite secondo le prescrizioni del Comune di Firenze. Gli scarichi del fabbricato saranno allacciati in più pozzetti condominiali fino alle fognature comunali.

**SCARICHI:** Scarichi delle acque bianche e nere in tubo a innesto serie wavin sitech o similari posti entro apposito alloggiamento di tipo a cassetta ai piani superiori ed esterni nel sottosuolo. Pluviali in tubo di rame o wavin sitech di idonea sezione. Si precisa che nei locali interrati gli scarichi potranno rimanere in vista. Canne fumarie singole per sfiati cucine in PVC, di idonea sezione secondo le ultime disposizioni di Legge.

**FACCIATE:** Le facciate saranno realizzate con intonaco premiscelato a calce tinteggiato. Parti con cemento a faccia vista e/o rasato e parti basse con rivestimento a discrezione del direttore dei lavori.

## **INGRESSO AL FABBRICATO , SCALE E AREE CONDOMINIALI**

La sistemazione delle aree esterne sarà realizzata secondo quanto prescritto dal progetto approvato dal Comune di Firenze e successive varianti a discrezione della direzione lavori. Per quanto riguarda i vani scala saranno rifiniti con pavimenti in lastre di marmo o monocottura. Saranno installati alcuni punti luce esterni, completi di corpo illuminante con automazione crepuscolare notturna. Nelle aree di parcheggio e manovra la pavimentazione sarà del tipo autobloccante o altra tipologia scelta dalla D.L..

**INTONACI:** I muri interni, dell'interrato, degli ingressi condominiali, e delle facciate esterne saranno realizzati con premiscelato a base di calce.

## **DESCRIZIONE DEGLI APPARTAMENTI :**

### **– soggiorno-zona cottura-camere –**

Pavimento ingresso pranzo soggiorno e disimpegno notte in mattonelle monocottura o gres-porcellanato di circa cm.30x30 comunque da scegliersi nel campionario dell'impresa. Pavimento camere in ceramica come sopra, oppure in parquet di rovere. L'impresa non assume nessuna responsabilità per fessurazioni nei pavimenti in legno derivanti da normali movimenti dell'essenza stessa. Battiscopa in legno tinto rovere o noce Tanganika con altezza cm.8 circa in tutti i vani esclusi cucine e bagni.

La zona cottura avrà rivestimento in piastrelle di circa cm.20x20 fino ad un'altezza di cm. 160 circa dal pavimento da scegliersi nel campionario dell'impresa, acqua calda fornita dalla caldaia e pannelli solari, susseguentemente descritti, attacco e scarico della lavastoviglie in tubo a innesto wadin sitech o similare, attacco gas con rubinetto portagomma; tiraggio per cappa. E' esclusa la fornitura e l'installazione del lavello e della relativa rubinetteria.

### **terrazze**

Pavimenti in piastrelle monocottura o gres-porcellanato di circa cm.10x20 – 14x28 o cm.20x20; zoccolino nelle parti intonacate. In una terrazza verrà installato un pillozzo con relativa rubinetteria. Sempre in detto terrazzo sarà ubicata la predisposizione della lavatrice e punto luce completo di plafoniera.

## **bagno**

Pavimenti con piastrelle in ceramica smaltata da scegliersi nel campionario dell'impresa; rivestimenti pareti fino a cm.200 circa; piatto doccia in porcellana con gruppo miscelatore ; apparecchi sanitari in porcellana bianca Idealstandard serie Tesi o similare, costituiti da un lavandino con gruppo miscelatore, bidet con gruppo miscelatore, vaso, seggetta in plastica pesante, rubinetteria coordinata della Idealstadard Ceraplan o similare.

## **impianto idraulico sanitario**

Le tubazioni per erogazione di acqua calda e fredda in tutti i servizi e alla cucina in polipropilene; scarichi in tubo a innesto wavin sitech o similare; contatori divisionali dell'acqua e del gas nel luogo più idoneo concordato con l'Ente erogante.

## **impianto di riscaldamento e acqua calda**

Impianto di termoregolazione singola a combustione centralizzata, costituito da n° 1 caldaia modulante per l'ottimizzazione dei consumi energetici, ed alimentata a gas metano, comandata da ogni singolo cronotermostato di ogni singola abitazione ,il quale oltre a azionare in modo autonomo la propria temperatura ambiente, aziona un contacalorie attraverso la lettura dello stesso si avrà una contabilizzazione singola dei propri consumi, e quindi dei relativi costi privati. La potenza della caldaia sarà idonea al fabbisogno termico richiesto dall'impianto di riscaldamento ed all'aiuto (nel caso necessita) dei pannelli solari ubicati sul tetto per la produzione di acqua calda, per i servizi e per le cucine. Impianto nei singoli appartamenti con collettore di distribuzione andata e ritorno ; tubazioni in rame coibentato; radiatori in lega di alluminio ad elementi scomponibili tipo TROPICAL o similari montati su mensole.

## **impianto di condizionamento**

L'impianto di condizionamento sarà eseguito con macchine di ultima generazione ad alte prestazioni tipo Mitsubishi electric o similari. La macchina motocondensante esterna verrà montata nell' apposito alloggio esterno della terrazza sopra il pilozzo e lavatrice, mentre all'interno si troveranno gli split per ogni singola camera e per la zona giorno.

## **allacciamenti Enel – Consiagas – Telecom - Publicacqua**

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

## **impianto elettrico**

L'edificio sarà dotato di impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia con conduttori antifiamma, a due 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 video citofonico.

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. L'impianto della centrale termica e annessi condominiali saranno realizzati come da progetto.

Verrà installata una centralina condominiale, con antenna TV e parabola per segnali satellitari.

Ogni appartamento sarà corredato di linea di alimentazione fino al contatore ENEL con protezione differenziale, un impianto per la regolazione della temperatura ambiente a mezzo di cronotermostato e 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 MT luce e MT calore;

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 MT luce e MT calore;  
4 prese 10/15A tipo unel (per elettrodom.)  
2 prese 10/15A tipo unel (su piano lavoro)  
1 punto luce cappa;  
1 punto luce semplice;

**- BAGNO -**

2 punti luce semplici;  
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

**- CAMERA MATRIMONIALE -**

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-**

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

**-CANTINE -**

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

### **infissi e affissi**

Tutte le finestre e portefinestre saranno in legno naturale pino di svezia o essenza simile con vernice impregnante applicata a mano, ferratura in almeno due punti con maniglia in alluminio anodizzato color acciaio e persiane esterne con stessa tipologia di cui sopra.

- Bussole interne: tamburate, con placcatura sulle due facce in ciliegio con n 3/5 filetti orizzontali in vengè, bordo in massello spessore 45mm ,serratura e maniglia in alluminio anodizzato color acciaio, lucidatura opaca tipo cera finita in stabilimento.
- Portoni di ingresso: di sicurezza modello blindato con serratura di sicurezza.

### **tinteggiature**

Interno a tempera fine in colori chiari; esterni: tutte le pareti intonacate saranno eseguite con vernice di colore scelti dalla direzione dei lavori.

*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 previa autorizzazione computate e pagate a parte.*

*N.B. Per motivi di sicurezza D.L.494/96 , T.U. 81/2008 e successivi le visite in cantiere saranno svolte solo su appuntamento ed accompagnate da un responsabile dell'impresa.*