

CAPITOLATO GENERALE DELLE OPERE DA ESEGUIRE
NEL COMPLESSO EDILIZIO RESIDENZIALE

IL TONDO



Via Chiostri 6, a Sesto Fiorentino FI

CLASSE ENERGETICA A

INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO:

varie U.I. da 56,00Kwh/m2 a 75,00Kwh/m2

calcolato come da D. Lgs 192/2005, 311/2006, D.P.R. 59/2009 e s.m.i.

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.

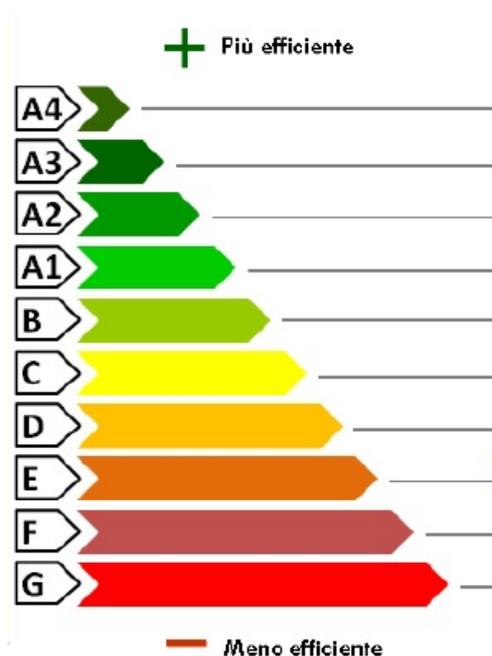
Ogni eventuale variante richiesta, verrà apportata solo previa approvazione della Direzione dei Lavori e della società proprietaria, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri, saranno computate, accettate e pagate a parte.

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 due livelli, costituito da Piano Terreno e Piano Primo. L'edificio si compone di n° 4 unità immobiliari, salvo eventuali varianti. Gli appartamenti al piano terreno avranno ingressi indipendenti, ed i due appartamenti al piano primo avranno l'ingresso dal vano scala a comune delle due unità. Nella parte antistante 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 tra le più alte Classi energetiche **A** come da calcoli eseguiti da D.Lgs 192/2005, 311/2006, D.P.R. 59/2009 e successive modifiche e/o 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 si accede da accesso carrabile che sarà dotato di cancello automatico (con fornitura di n. 1 telecomando per ogni unità immobiliare); inseriti nel muro di confine si troveranno alloggiati, nei propri appositi vani, tutti i contatori delle varie utenze. 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 il tetto sarà realizzato con legno lamellare sbiancato per un migliore impatto architettonico, in latero cemento sarà eseguito il solaio del piano primo mentre quelli contro terra saranno in cupolex; tutti i solai calpestabili 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 8 oltre intonaci, mentre tutte le pareti verso i muri esistenti rivestite con foratella e/o pannello di fibrocemento con interposto isolante di lana di vetro/roccia di spessore pari a cm 8.

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 tra le 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 8, 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 due 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 più pannelli incrociati, per uno spessore di cm 13 e relativo sistema di ventilazione per favorire la dissipazione del calore estivo, più sovrastante posa di strato di 4mm 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, e successive varianti.

Il manto di copertura sarà realizzato con tegole in cotto del tipo marsigliese. 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 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 modello sospeso;

1 bidet modello sospeso;

1 piatto doccia cm. 80x80;

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

Servizi ripostiglio lavanderia :

1 lavatoio di servizio

1 attacco per lavatrice

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, CLIMATIZZAZIONE

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 Daikin, Vaillant o similare ad altissima efficienza energetica, la quale riscaldereà l'acqua all'interno di un suo specifico boiler per poi essere ridistribuita ai singoli circuiti, ovvero ai vari ventilconvettori, ed al circuito acqua sanitario. Lo stesso impianto attraverso l'inversione di ciclo climatizzerà nei periodi estivi gli stessi locali. Tutto l'impianto sarà eseguito in conformità al progetto redatto dal tecnico abilitato. Il piano cottura non avrà un punto gas metano, ma una presa elettrica idonea a poter allacciare un piano cottura ad induzione.

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 bianco; 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 3 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 devianti;
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

BALCONI

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

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

RIPOSTIGLIO LAVANDERIA

1 punto luce semplice;
3 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 ogni singolo appartamento. 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'ente erogatore di energia la sola differenza tra l'energia consumata (prelevata dalla rete) e quella fornita dall'impianto fotovoltaico alla rete stessa.

ALLACCIAMENTI - Enel - 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 PWS 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 previsti avvolgibili tutti motorizzati elettricamente.

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.

VERNICIATURE E TINTEGGIATURE

Tutti i locali interni saranno tinteggiati con Idropittura antistatica, traspirante per interni alle resine vegetali tipo Vivace M20 Solas, o con altra di caratteristiche simili, 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)

Per la delimitazione dei confini di proprietà, le recinzioni delle corti (ai Piani terra) 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. Indicativamente le recinzioni avranno muretto in c.a. o blocchi in cls per un'altezza fuori terra pari a cm 80 circa, con soprastante recinzione metallica con vetro di colore bronzo/satinato di altezza pari a cm 100 circa per un'altezza totale della recinzione di cm 180 circa. In ogni singola corte privata, sarà installato un rubinetto con relativo portagomma. Inoltre è prevista la realizzazione di un pozzetto con tubazione per espulsione di eventuali acque meteoriche.

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.

Le 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 e s.m.i. le visite in cantiere saranno svolte solo su appuntamento ed accompagnate da un responsabile dell'impresa.

LA PARTE VENDITRICE

LA PARTE ACQUIRENTE
