

**CAPITOLATO IMMOBILE CAMPI BISENZIO  
VIA DEL TABERNACO LO N.17**

CAPITOLATO DELLE RIFINITURE INTERNE DELLE UNITA' IMMOBILIARI  
DI PROPRIETA' FRATINI COSTRUZIONI

**CAPITOLATO INTERVENTO VIA DEL TABERNACOLO N.17**

CAPITOLATO DELLE RIFINITURE INTERNE DA IMPIEGARE PER  
L'INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO  
PER CIVILE ABITAZIONE SITO NEL COMUNE DI  
CAMPI BISENZIO VIA DEL TABERNACOLO N.17

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

Le opere saranno eseguite in osservanza del Permesso di Costruire n° ..... e relativa variante in corso d'opera di cui alla SCIA in alternativa del Permesso di Costruire protocollo n° ..... del ..... con progetto redatto dal Per. Ind. Matteo Paoli.

Le strutture portanti saranno a telaio in C.A. conformi al progetto strutturale a firma dell'ing. Gianni Belliti.

Le opere saranno eseguite in osservanza alla norma delle L.10/91 in materia di isolamento termico redatto dall'ing. Mannini Niccolò.

Gli intonaci interni ed esterni saranno eseguiti del tipo premiscelato a calce, con finitura a velo per civile, prima della esecuzione degli intonaci esterni sarà posta in opera rete specifica per un perfetto ancoraggio tra la muratura e il cemento armato, tinteggiatura soprastante, mano di fissativo già a colore mediante pittura da esterni silossanica per facciate, colore a scelta della Direzione Lavori e pittura traspirante colori chiari per pareti interne, previa mano di fissativo a colore e n° 2 mani di pittura.

**Impermeabilizzazioni terrazzi, scale esterne, solaio di copertura**

Il solaio di copertura, sarà impermeabilizzato con strato di guaina in polimeri elastomerici ed armata, saldata a fiaccola, la guaina impermeabilizzante che sarà posata sulla copertura sarà sabbiata con granelli di ardesia.

I terrazzi, le scale esterne e tutto ciò che non sarà coperto e quindi esposti alle intemperie, sarà impermeabilizzato con guaina cementizia elastomerica data in doppia mano con interposta rete in PVC.

### **Isolamento termico ed acustico**

L'isolamento termico ed acustico saranno calcolati da tecnico abilitato in materia ed avranno tutti le caratteristiche rispondenti alle vigenti leggi in materia.

### **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI ( descrizione)**

In tutta la superficie degli appartamenti saranno messi in opera pavimenti in monocottura o gres porcellanato rettificato di prima scelta con prezzo di acquisto di 30,00 € al mq, il tutto a scelta su una campionatura di almeno tre tipi da scegliere al magazzino edile indicato dalla Fratini Costruzioni. Sarà posto in opera uno zoccolino dello stesso materiale incollato e stuccato.

Nelle cucine sarà realizzato un rivestimento in ceramica fino all'altezza di ml 1,60 dal pavimento e per tutta la lunghezza che il lato cottura occuperà compreso risvolti laterali con prezzi di acquisto di 30,00 € al mq. Il colore ed il formato sarà a scelta su una campionatura di almeno tre tipi da scegliere al magazzino edile indicato dalla Fratini Costruzioni, è garantita la facoltà della committenza di poter sostituire le tipologie di rivestimenti, facendo nel caso una differenza di prezzo. L'acquirente si impegna sin d'ora che sceglierà il materiale dal fornitore di fiducia dell'impresa esecutrice.

Le terrazze saranno pavimentate in klinker per esterni (antigelive ed antiscivolo) così come la pavimentazione esterna; inoltre sarà posato uno zoccolino dello stesso materiale.

Le soglie e davanzali saranno in marmo di Travertino chiaro di prima scelta o similari ed avrà spessori finito di cm.3 (solo davanzali). I davanzali avranno le coste rettificate e bisellate sul fronte, gocciolatoio di 1 cm. ed il piano levigato, come pure le soglie delle porte finestre.

I riquadri delle aperture stesse saranno rifiniti come la facciata.

I sottofondi per le pavimentazioni saranno con sabbia e cemento pronto per l'incollaggio dei pavimenti di gres porcellanato, klinker, monocottura, ceramica.

### **Cimase e/o copertine**

Saranno poste in opera cimase e/o copertine per parapetti, terrazzi, muri perimetrali sia frontali che tergali in travertino, o similare, stuccato e fugato con eventuale gocciolatoio, o in lamiera preverniciata.

### **IMPIANTO -IDRO-TERMO-SANITARIO**

L'impianto sarà realizzato in conformità al progetto esecutivo della ex L. 10/91 ed in conformità alle norme vigenti, con conseguente certificazione di conformità della Ditta esecutrice.

**Pompa di calore:** ogni unità avrà impianto singolo con pompa di calore elettrica per il riscaldamento, il raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

### **Tubazioni**

Le tubazioni dell'impianto idrico-sanitario saranno in multistrato o in acciaio zincato. Le tubazioni di scarico saranno in polietilene rigido con temperature di funzionamento da -40° C a + 100° C.

### **Fosse biologiche e pozzetti**

La fossa biologica, bicamerale, oltre pozzetto degrassatore, sarà a comune per le tre unità immobiliari. Completeranno l'impianto di smaltimento i pozzetti di raccolta acqua e pozzetti di ispezione idonei per un sicuro ed efficace deflusso delle acque, sia meteoriche che di spurgo.

### **Bagni**

Il bagno sarà dotato dei seguenti apparecchi:

-doccia a terra, vaso con cassetta di scarico da incasso Geberit, seggetta di tipo pesante, lavabo su colonna e bidet, tutti di colore bianco e rubinetteria (miscelatori) il tutto di primaria azienda italiana, mentre i sanitari saranno filo muro a terra di primaria azienda italiana.

Nel bagno o altro locale sarà realizzato un attacco per lavatrice completo di carico acqua fredda e scarico.(E' facoltà dell'acquirente indicare la posizione dell'istallazione di tale attacco.)

### **Cucine o angoli cottura :**

Saranno così predisposti:

presa per solo acqua fredda con rubinetto di arresto e scarico per lavastoviglie attacco singolo, presa per acqua calda e fredda e scarico per lavello tubazione dal contatore alla pompa di calore. Il piano cottura sarà ad induzione. Il posizionamento degli stessi sarà concordato con la parte acquirente.

Il lato cottura sarà provvisto di canna di esalazioni del piano cottura con tubo di di mm 100 e terminerà al di sopra della copertura in idoneo comignolo.

Tubazione idrica di attacchi per acqua calda e fredda per pilozzo esterno sul terrazzo o nel giardino con relativo scarico, compresa la fornitura e posa (la posizione sarà indicata dalla parte acquirente).

## IMPIANTO ELETTRICO

### **Dotazioni unità immobiliari**

Ogni unità immobiliare sarà dotata indicativamente dei seguenti impianti:

1-Protezioni al vano contatore: quadro elettrico in resina con interruttore magnetotermico.

2-Linea montante di alimentazione alloggio: l'unità in oggetto avrà una propria tubazione e linea di alimentazione dal vano dei contatori al quadro dell'appartamento.

3-Centralino di alloggio: sarà installato nell'ingresso dell' appartamento: Composizione: interruttore differenziale puro, n° 2 interruttori magnetotermici (luce, prese). Centralino cucina composto da: n° 1 sezionatore 2x20A e 4 interruttori magnetotermici.

4-Impianto TV (terrestre e satellitare). Per ogni unità di appartamento sarà realizzato un impianto di antenna TV costituito da una antenna per la ricezione di tutti i canali 3<sup>^</sup> e 4<sup>^</sup> banda RAI. E' prevista l'installazione di un impianto adatto alla ricezione di segnali televisivi satellitari e digitale terrestre con n° 1 presa funzionante per ogni alloggio.

5-Impianto telefonico: in ogni unità saranno installate le tubazioni ed i cavi telefonici.

6-Prescrizioni per i materiali: Apparecchi (prese-interruttori-deviatori ecc....) saranno della ditta Ticino serie Matix o ABB serie Chiara con placca in tecnopolimero bianco.

7-Ingresso/soggiorno/pranzo: quadretto generale appartamento (in genere dietro il portoncino d'ingresso) n° 1 presa telefono-ronzatore per chiamata wc da incasso a parete in scatola. Porta frutti: un pulsante apriporta su videocitofono-un videocitofono con microtelefono a parete-presenza TV satellitare- n°4 prese 10A di cui n°1 comandata-una presa bivalente 16A -n°2 punti luce invertiti -punto per cronotermostato ambiente

8-Zona lato cottura: centralino cucina -un punto luce interrotto -un punto alimentazione cappa -n°4 prese 10A/16A universali comandate con interruttore -n°2 prese 10A

9- Disimpegno: un punto luce invertito/deviato -una presa 10A/16A bipasso

10-Bagno: una presa 10A/16A universale -un punto luce interrotto a soffitto -un punto luce interrotto a parete -una presa 10° -un campanello di chiamata a tirante -un punto luce interrotto a parete per lavabo.

11-Camera 1 o 2 letti singoli: una presa 10A comandata deviata o invertita -un punto luce deviato o invertito una presa 10A/16A bipasso -n°3 prese 10° -una presa Tv-una presa telefono.

12-Camera matrimoniale: una presa 10A invertita -un punto luce invertito -una presa 10A/16A bipasso -una presa comandata -n°3 prese 10° -presa Tv. una presa telefono.

13-Balconi/logge e giardini: per ogni balcone saranno installati: un punto luce semplice ogni 5 ml. di balcone e/o loggia con apparecchi illuminanti e lampada fluorescente compatta da 20W e per i giardini ogni 8-10ml con apparecchi illuminanti con lampada fluorescente compatta da 23W. Gli apparecchi illuminanti potranno essere variati a discrezione dalla società edificatrice, una presa stagna 10A/16A bipasso per lavatrice, punto alimentazione per unità esterna condizionamento.

14- Impianto videocitofonico: sarà previsto posto esterno con pulsantiera illuminata con telecamera, comprendenti n°1 pulsante con targa porta nome luminoso per ogni unità, un posto interno con monitor b/n e microtelefono.

L'impianto elettrico sarà comunque per garantire un livello 1

## **INFISSI ESTERNI**

Fornitura e posa in opera di infissi in pvc monoblocco di colore bianco, a due tre o quattro punti di chiusura (finestre o portefinestre), corredate con vetro camera per isolamento termico, acustico, antinfortunistico/antisfondamento, manigliera di corredo.

Gli avvolgibili saranno in alluminio color bianco.

Le porte interne saranno in legno tamburate in laminato bianco.

Il portoncino blindato di ingresso all'appartamento sarà ad una sola anta delle dimensioni di 90x250 dx o sx secondo scelta della ditta esecutrice di colore bianco. Sarà rivestito esternamente con pannello liscio o pantografato e disegno secondo scelta della ditta esecutrice, mentre la parte interna sarà in pannello liscio. Sarà conforme agli standard delle normative vigenti e completo di pomello esterno, spioncino, maniglia interna ed idonea serratura codificata a chiavi sigillate.

## **Rifiniture esterne**

Sarà posto in opera sulla parte tergo una rete a maglia sciolta con paletti in ferro plastificati su muretto di h= cm 100 con soprastante cimasa. Sulla parte anteriore saranno poste in opere ringhiere in ferro zincata di h= cm 120. Per l'accesso al giardino dell'appartamento posto al piano terra sarà fornito e posto in opera un cancellino pedonale di larghezza e altezza a discrezione della dd.ll., completo di serratura elettrica e chiave di sblocco, con apertura elettrica anche dall'interno dell'appartamento.

Per l'appartamento al piano terra verrà fornito e posto in opera un cancello carraio a una o due ante con predisposizione elettrica per automazione e parti di ringhiera, il tutto in ferro zincato verniciato a colore scelto dalla dd.ll., le dimensioni saranno adeguate come da progetto ed idonee al passaggio di una autovettura.

*PATTI E CONDIZIONI:*

1) - La D.L. si riserva comunque di sostituire i materiali previsti nel presente capitolato con altri aventi pari o maggior valore, nonchè di effettuare quelle scelte di ordine tecnico che le sono proprie ( scelta di materiali ed opere, sistemazioni delle parti comuni, ubicazione delle tubazioni in genere, formazione di cavedi e cassette, ecc... ).

2) Il progetto generale dell'intero fabbricato come pure la dotazione di impianti potrà essere modificato su richiesta delle competenti Autorità in materia ( Autorità comunali, ASL , Vigili del Fuoco, Genio Civile, ecc.. )

3) Ogni alloggio potrà essere personalizzato nei limiti della reale fattibilità, semprechè lo stato d'avanzamento lavori lo consenta, e purchè non ci sono impedimenti di natura normativa e/o di qualsiasi altro genere. Nel caso specifico tutte le spese tecniche e quelle relative alle opere richieste in variante od in aggiunta che vanno ad incidere realmente all'esecuzione lavori, saranno a completo carico della parte acquirente. Le richieste di modifica dovranno comunque essere preventivamente sottoposte all'approvazione della D.L.

In generale sono consentite senza oneri ed aggravii particolari, semprechè vengano richieste in tempo utile, prima della relativa esecuzione, tutte le modifiche alla disposizione dei punti luce e prese dell'impianto elettrico, ed alla posizione dei muri divisorii non portanti.

L'acquirente avrà poi la possibilità di chiedere modifiche sulla qualità e caratteristiche dei pavimenti, congruando gli oneri consequenziali in relazione alle previsioni del presente capitolato. La scelta delle mattonelle verrà effettuata presso una ditta fornitrice indicata dalla società venditrice.

Non sono consentite le modifiche circa la disposizione dei servizi, attacchi acqua, aperture esterne e quanto altro possa costituire diversificazione di prospetto nei confronti dell'omogeneità delle parti condominiali.

4) Non potranno comunque eseguirsi lavori che contrastino le leggi vigenti, in particolare con le norme urbanistiche, igieniche, antisismiche, sulle barriere architettoniche.

5) La presente nota tecnica costituisce base per tutte le unità immobiliari. Per ogni singola unità immobiliare si potranno apportare piccole o significative varianti quantitative e/o qualitative delle singole voci di capitolato.

**6) TUTTI I MATERIALI (PAVIMENTI, RIVESTIMENTI, PORTE SANITARI, INFISSI E QUANT'ALTRO PREVISTO NEL CAPITOLATO) SARANNO FORNITI E SCELTI DALLA FRATINI COSTRUZIONI; QUALORA IL CLIENTE PREFERISSE L'ACQUISTO DI MATERIALE (PAVIMENTI ECC.) DA ALTRE PARTI, NON SARANNO DEFALCABILI CON CORRESPONSIONE DI DENARO. POTRANNO EVENTUALMENTE ESSERE SOSTITUITI DALLA SOLA STESSA DITTA FORNITRICE CON DIFFERENZE IN AGGIUNTA A FAVORE DELLA DITTA STESSA. QUALORA IL CLIENTE NON TROVASSE DI PROPRIO GRADIMENTO QUANTO FORNITO OPPURE PRESENTE NELLO SHOW-ROOM DELLE DITTE INDICATE DALLA COMMITTENTE, GLI VERRA' COMUNQUE FORNITO IL MATERIALE COME DAL PRESENTE CAPITOLATO MA IL MATERIALE PROVENIENTE DA ALTRE DITTE SARA MONTATO O INSTALLATO DALLA DITTA COSTRUTTRICE SOLO DIETRO ACCETTAZIONE DI NUOVO PREVENTIVO A CARICO DELLA PROMITTENTE L'ACQUISTO E DIETRO DELIBERA DI ESONERO RESPONSABILITA' DI DETTO MONTAGGIO-INSTALLAZIONE.**

Campi Bisenzio, 5 febbraio 2024