



CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

Realizzazione di n. 9 unità immobiliari via del Giglio - Montemurlo

- **PONTEGGI**

Per l'esecuzione dei lavori sarà necessario allestire adeguati ponteggi, protetti con teli ombreggianti anti-polvere e sistemi di sicurezza anti caduta materiali, oltre a dispositivi di illuminazione per le porzioni prospicienti la pubblica via.

Sulla via andrà eventualmente occupato il suolo pubblico, a carattere permanenti.

Si renderanno necessari ponteggi e sottoponti interni per le lavorazioni da effettuarsi agli orizzontamenti a tutti i piani, oltre ad adeguato piano di carico per lo scarico ai piani dei materiali.

- **GRU DI CANTIERE**

Per l'esecuzione dell'opera si renderà necessaria l'installazione di adeguata gru di cantiere, da posizionarsi nel resede e comunque come da Piano di Sicurezza.

I. DEMOLIZIONI

a) **DEMOLIZIONI FABBRICATO ESISTENTE**

Sarà demolito il fabbricato attualmente insistente il lotto in oggetto, fino allo svuotamento completo dell'area di nuova costruzione.

b) **SMANTELLAMENTO RESIDUI INTERNI E CABINA ELETTRICA**

Durante le opere di demolizione, verticali e orizzontali, andranno smantellati e smaltiti gli attuali impianti, idrici ed elettrici, oltre agli allacci delle utenze attualmente presenti ed ogni altro residuo.

Sarà altresì demolita l'attuale cabina elettrica con le modalità e le tempistiche impartite seguendo le istruzioni dell'ente fornitore.



II. STRUTTURA

a) STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO

L'ossatura portante dell'edificio sarà realizzata interamente in cemento armato con pilastri e travi in spessore, solai in laterocemento e corpo scale anch'esso in c.a.

Il tutto nel rispetto del progetto strutturale e della pratica presentata al genio civile.

III. MURATURE

a) MURATURE PERIMETRALI

Le murature perimetrali saranno realizzate in Poroton tamponamento serie 700, spessore cm 30.

Ai fini del contenimento della propagazione acustica a tutti i piani le murature saranno distaccate dalle strutture mediante apposita bandella acustica.

b) MURATURA DIVISORIA TRA UNITA' IMMOBILIARI

La divisione tra unità immobiliari sarà operata mediante posa in opera di muratura in Poroton tamponamento serie 700 acustico e comunque con i requisiti necessari da normativa.

Ai fini del contenimento della propagazione acustica a tutti i piani le murature saranno distaccate dalle strutture mediante apposita bandella acustica. Ogni eventuale modifica necessaria per ordini di cantiere e di diversa distribuzione sarà comunque realizzata a regola d'arte.

c) PARTIZIONI INTERNE

Le partizioni interne degli appartamenti saranno realizzate in cartongesso con adeguati telai eventualmente rinforzati nelle zone necessarie come i bagni, saranno inoltre previsti isolamenti acustici adeguati come da normativa, nelle zone umide come bagni e cucine saranno messe a dimora pareti con lastre idro.

Ai fini del contenimento della propagazione acustica a tutti i piani le murature saranno distaccate dalle strutture mediante apposita bandella acustica.



IV. ORIZZONTAMENTI

a) ISOLAMENTO ACUSTICO

Sarà installato adeguato tappetino anti-rumore da calpestio, tipo Isolmant Underspecial o similare.

b) ISOLAMENTO TERMICO PRIMO IMPALCATO

Nelle porzioni a contatto esterno e con zona comunque non riscaldata, sarà applicato un pannello isolante tipo Isover Capp8 o similare, di spessore adeguato al rispetto dei calcoli energetici e delle vigenti disposizioni di legge.

c) MASSETTI

Saranno realizzati due ordini di massetti. Il primo in materiale alleggerito e isolante, del tipo foamcem o similare, a copertura degli impianti per circa cm 7 se comunque risulta adeguato a realizzare un perfetto piano di posa per i pannelli radianti.

Il secondo sarà ad alta conducibilità, del tipo Paris o similare, non necessitante di rete da scheda tecnica e dello spessore medio di cm 3,2. Il sistema radiante sarà reso indipendente mediante posa in opera di adeguata fascia tecnica per pavimenti radianti marca Isolmant o similare.

d) COPERTURA

Sul solaio di copertura sarà applicato un primo strato bituminoso di protezione, sul quale saranno installati i pannelli isolanti e ulteriore strato di guaina, spessori e tipologia saranno indicate dai tecnici specializzati incaricati dei calcoli termici ed energetici.

I materiali di finitura superficiale saranno eseguiti secondo indicazioni della D.L. nel rispetto della normativa vigente.

V. FACCIAE ESTERNE

a) ISOLAMENTO VERTICALE

L'edificio sarà coibentato mediante applicazione di sistema isolante a cappotto, di tipologia e spessore adeguati al rispetto dei calcoli energetici e delle vigenti disposizioni di legge.



b) SOGLIE, DAVANZALI

In corrispondenza delle porte finestre attestate sui terrazzi saranno posate soglie di spessore cm 3 in pietra serena o altro materiale a scelta dell'impresa esecutrice e della D.L.

I davanzali avranno spessore minimo di cm 3 con gocciolatoio, le soglie delle portefinestre non attestanti su terrazzi saranno sempre di spessore minimo di cm 3 ma dotate di gocciolatoio.

c) INTONACI

Le pareti saranno intonacate ex-novo con prodotti premiscelati adatti all'utilizzo esterno di tipo tradizionale ove non previsto il cappotto, in corrispondenza di quest'ultimo sarà prevista idonea rasatura come da scheda tecnica del prodotto installato.

d) TINTEGGIATURE

Le tinteggiature delle facciate su cui sarà applicato il cappotto saranno realizzate con prodotti acril-silossanici anti-alga, colorazioni a scelta della D.L.

Le murature di confine ripristinate saranno tinteggiate al quarzo.

e) PARAPETTI TERRAZZI E PORTE FINESTRE

I parapetti saranno realizzati in lamiera o in telaio in acciaio zincato e pannelli in vetro o con parapetti a ringhiera con mano di antiruggine e successiva tinteggiatura, a discrezione dell'impresa esecutrice, della D.L. e da indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

In corrispondenza delle porte finestre non attestanti su terrazzi saranno installati opportuni parapetti in continuità con le scelte estetiche adottate per l'intero fabbricato.

f) LATTONERIE

Sul parapetto di copertura sarà posata apposita mantellina in lamiera verniciata in colori a scelta e discrezione della D.L.

Sul fronte posteriore, in corrispondenza della parete cieca del vano scale, sarà realizzato, se necessario un idoneo mascheramento in lattoneria verniciata a scelta della D.L. o parapetto in muratura a completo mascheramento degli impianti tecnici.

Le acque meteoriche del tetto saranno allontanate mediante tubazioni in lamiera verniciata.



VI. FINITURE INTERNE

a) INTONACI INTERNI E RASATURE

Le superfici interne in muratura saranno interamente intonacate mediante utilizzo di intonaco premiscelato tradizionale a regola d'arte, le partizioni in cartongesso saranno adeguatamente stuccate e/o rasate ove necessario, il tutto in continuità di finitura fra muratura e cartongesso.

b) TINTEGGIATURE INTERNE

Le tinteggiature saranno eseguite a tempera di colore bianco o colori standard a scelta della D.L.

c) PORTONCINO D'INGRESSO

I portoncini d'ingresso saranno blindati, dotati di spioncino e cilindro C europeo. Il pannello esterno sarà pantografato, in colori RAL a scelta della D.L., ferramenta cromo satinata con pomello centrale, il pannello interno sarà liscio laccato bianco (**Listino € 1200**).

d) PORTE INTERNE

Le porte interne saranno ad anta cieca, del tipo a battente, tamburate con coprifili telescopici. Da capitolato le porte avranno colore laccato bianco e ferramenta cromo-satinata, cerniere anuba e serratura tradizionale (**Listino € 380/cad**).
A richiesta potrà essere scelta come extra, l'installazione di porta scorrevole tipo Scigno o similari.

e) INFISSI ESTERNI

Gli infissi saranno realizzati in pvc o legno a insindacabile scelta della D.L. e dell'impresa esecutrice. La resa energetica sarà rispettosa dei parametri prescritti dal calcolo energetico dell'edificio e nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia.

La colorazione interna ed esterna sarà laccato bianco, la ferramenta cromo-satinata.

Il sistema di apertura sarà del tipo ad anta-ribalta, con paletto centrale sull'anta priva di vasistas.

Dietro corresponsione di differenza economica sarà possibile provvedere alla posa di opportune zanzariere ove consentito in base allo spazio residuo ed in funzione della struttura.

f) PAVIMENTI

I pavimenti di capitolato potranno essere visionati e scelti presso il rivenditore individuato dall'impresa costruttrice.

L'acquirente potrà scegliere nel campionario del fornitore fino ad **€ 35,00/mq di listino** per la sola fornitura di piastrelle in gres porcellanato o mono cottura, o **€ 70,00/mq di listino** per la sola fornitura di pavimento in parquet.



Sono comprese, la posa fugata, accostata, in diagonale di piastrelle fino a cm 40x40 e 30x60 e parquet con posa a correre sfalsata, multi lunghezza e diagonale. Per posa di piastrelle fuori formato, parquet a spina o disegni particolari, finto-legno, utilizzo di stucchi particolari saranno richiesti ritorsi economici a differenza.

Lo zoccolino battiscopa sarà in gres porcellanato o legno coordinato col pavimento, applicato a colla. La giunzione tra pavimento e zoccolino sarà realizzata in stucco siliconico.

g) PAVIMENTI DEI TERRAZZI

Il pavimento dei terrazzi sarà realizzato in gres porcellanato con zoccolino coordinato ed eventuale soglia di rigiro in pietra o gres, il tutto a discrezione della D.L. e dell'impresa costruttrice.

h) RIVESTIMENTI

I rivestimenti di capitolato potranno essere visionati e scelti presso il rivenditore individuato dall'impresa costruttrice.

L'acquirente potrà scegliere nel campionario del fornitore fino ad **€ 30,00/mq di listino** per la sola fornitura di piastrelle in gres porcellanato o mono cottura, è compresa la posa fugata, accostata, in diagonale di piastrelle fino a cm 25x25 e 30x60. Per posa di piastrelle fuori formato e utilizzo di stucchi particolari saranno richiesti ritorsi economici a differenza.

Sul pilozzo esterno è prevista la posa di 1 mq di rivestimento con piastrelle di formato 20x20.

VII. ESTERNI E PARTI CONDOMINIALI

a) INFISSI PARTI COMUNI

Gli infissi delle parti condominiali avranno struttura in alluminio a taglio termico e parti vetrate in vetro-camera, tinteggiatura RAL a scelta della D.L.

I portoncini di accesso al vano scala saranno dotati di scrocco elettrico con apertura comandata dai singoli appartamenti e saranno dotati di sopraluce apribile a vasistas.

Le porte di acceso ai locali tecnici saranno realizzate in ferro o lamiera verniciati in colori RAL a scelta della D.L., dotati all'occorrenza di aperture di areazione in sommità se necessarie alla destinazione del locale.

b) PAVIMENTO VANO SCALE - SCALE

Il pavimento del vano scale e dell'androne d'ingresso saranno realizzati in gres-porcellanato, a discrezione della D.L.

I gradini della scala, compreso il caposcala, saranno in pietra serena, travertino, trani o altro a discrezione della D.L.



c) PAVIMENTAZIONE AREA ESTERNA E BOX

L'area di parcheggio coperta sarà pavimentata in cemento industriale o piastrelle in gres porcellanato e comunque a scelta dell'impresa costruttrice e della D.L., l'area di manovra scoperta e le aree di parcheggio scoperte saranno pavimentate in betonelle autobloccanti permeabili.

d) AREE A VERDE

Le aree a verde saranno delimitate dalle porzioni pavimentate con posa di cordonato cementizio. E' prevista la sola predisposizione di impianto di irrigazione con installazione delle tubazioni di pescaggio in cisterna di recupero acque piovane e integrazione da acquedotto (distribuzione, pompe di rilancio, sistemi di controllo e temporizzatori non inclusi). Saranno posti a dimora n° 4 piante di medio-fusto.

e) AREE ECOLOGICA

Sarà individuata apposita area ecologica in pavimentazione autobloccante, atta ad ospitare i contenitori per la raccolta differenziata condominiali. Potranno essere concordati con l'impresa opportuni sistemi di mascheramento, determinando eventuali corrispettivi a ristoro.

f) RECINZIONI FRONTALI

Le recinzioni frontali saranno realizzate mediante la costruzione di muretti in cemento armato o muratura di altezza circa ml 1,00 e spessore cm 15. Sarà posta in opera una copertina in cemento e saranno tinteggiati in colori chiari a scelta della D.L. Al di sopra dei muretti sarà posta in opera una ringhiera di altezza circa ml 1,00, il cui disegno sarà a completa discrezione dell'impresa esecutrice e della D.L. La ringhiera sarà trattata con opportuno ciclo di anti-ruggine e verniciata a smalto nei colori individuati dalla D.L.

g) CANCELLO CARRABILE

Sarà installato idoneo cancello automatico, di disegno armonizzato alle ringhiere e dotato dei sistemi di sicurezza previsti dalla normativa vigente. Il cancello sarà trattato con opportuno ciclo di anti-ruggine e verniciato a smalto nei colori individuati dalla D.L.

h) BASCULANTE BOX

Sarà installato idonea saracinesca a basculante in lamiera, con la sola predisposizione di motorizzazione e comando automatico, sarà trattato con opportuno ciclo di anti-ruggine e verniciato a smalto nei colori individuati dalla D.L.



i) VANI CONTATORI

I vani contatori saranno realizzati sulle recinzioni frontali o in corrispondenza dell'ingresso condominiale come da disposizioni dettate dagli enti-distributori. Gli sportelli saranno in lamiera preverniciata o verniciata in secondo luogo nei colori a scelta della D.L.

All'interno dell'area di parcheggio privata o comunque in zona definita con l'ente preposto, sarà installato l'armadietto di controllo per il sistema di telecomunicazione (linea tradizionale e fibra).

j) CASSETTE DELLE LETTERE

Saranno fornite e installate a fianco del portoncino condominiale n° 8 cassette delle lettere con recupero frontale.

VIII. IMPIANTI

a) IMPIANTO ELETTRICO CONDOMINIALE

L'erogazione elettrica condominiale, se necessario secondo i disposti normativi e i calcoli progettuali, sarà integrata da pannelli fotovoltaici posti in copertura, atti a soddisfare il fabbisogno dei macchinari installati nel palazzo e a servizio delle parti comuni.

Nel vano scale saranno poste in opera idonee plafoniere ad azionamento temporizzato, il cui numero e caratteristiche saranno determinati da opportuno calcolo illuminotecnico.

Sui terrazzi esterni saranno posti in opera plafoniere idonee all'installazione in ambienti esterni.

L'area di parcheggio al piano terra sarà illuminata mediante l'utilizzo di plafoniere convenientemente distribuite e dotate di sistema di accensione idoneo alla destinazione.

Le parti a verde saranno dotate di sistemi di illuminazione da giardino posti su palo collegati ad idoneo temporizzatore, in numero di cinque corpi illuminanti .

Tutte le parti condominiali saranno comunque dotate di lampade di emergenza nel rispetto degli standard normativi, ad ogni pianerottolo sarà presente un punto presa con presa bipasso.

I locali tecnici saranno dotati di sistemi di illuminazione autonomi.

Sarà installato un posto esterno videocitofonico a colori con connessi sistemi di apertura per le elettroserrature del portoncino di ingresso.



Sarà realizzata l'elettrificazione del cancello condominiale con sistemi FAAC, BFT o similari, ciascun appartamento sarà dotato di n°1 telecomando da capitolato.

b) IMPIANTO ELETTRICO APPARTAMENTO

Ogni appartamento sarà dotato di impianto elettrico autonomo di tipo sottotraccia, il contatore ed il differenziale principale saranno ospitati lungo strada o comunque da zona concordata con l'ente erogatore, gli interruttori magnetotermici invece troveranno alloggio nel quadro principale dell'appartamento.

Frutti e placche proposti dal capitolato saranno Bticino Living-Light, colore bianco o come proposto dall'impresa esecutrice.

Ogni appartamento sarà dotato di posto interno videocitfonico a colori, collegato al posto esterno condominiale.

La dotazione di capitolato dell'appartamento consegnerà le caratteristiche previste per gli impianti domestici di livello 1 ed in particolare si prevede:

SOGGIORNO

- 1 punto luce invertito
- 1 punto luce deviato
- 1 presa comandata (per eventuale piantana)
- 1 postazione TV + SAT (comprensiva di scatola 506 con n° 2 prese 10/16 comprese)
- 4 punti distinti presa bipasso 10/16
- 1 presa telefono

CUCINA o ANGOLO COTTURA

- 1 punto luce deviato
- 1 postazione TV (comprensiva di scatola 506 con n° 1 presa 10/16 compresa)
- 5 punti presa distinti del tipo UNEL (di cui due sopra piano)
- 1 presa telefono
- 1 alimentazione cappa aspirante (con o senza presa)

CAMERA MATRIMONIALE

- 1 punto luce invertito
- 2 punti presa testa letto (ciascuno con una presa 10 A comandata ed una presa 10/16)
- 1 presa comandata (per eventuale piantana)
- 1 postazione TV + SAT (comprensiva di scatola 506 con n° 2 prese 10/16 comprese)
- 3 punti distinti presa bipasso 10/16
- 1 presa telefono

CAMERA SINGOLA

- 1 punto luce invertito
- 1 punti presa testa letto (dotato di una presa 10 A comandata ed una presa 10/16)
- 1 postazione TV (comprensiva di scatola 506 con n° 1 presa 10/16 compresa)
- 2 punti distinti presa bipasso 10/16
- 1 presa telefono



BAGNO

- 2 punti luce interrotti
- 1 punto presa con installata presa UNEL
- 1 punto presa con installata presa bipasso 10/16
- 1 presa telefono
- 1 sistema di aspirazione (esclusivamente per bagni sprovvisti di finestra)

DISIMPEGNO

- 1 punto luce invertito
- 1 punto presa con installata presa UNEL

RIPOSTIGLIO

- 1 punto luce interrotto

TERRAZZO

- 1 punto presa stagno con presa UNEL per singolo affaccio.

c) IMPIANTO DI ALLARME

Saranno realizzate le sole opere di predisposizione sotto traccia per un impianto di allarme di tipo standard.

In particolare sarà predisposta una scatola da incasso per ospitare la centrale di controllo, da questa saranno distribuiti adeguati cavidotti fino agli infissi esterni e in predisposizione per numero due rilevatori volumetrici (soggiorno e disimpegno), oltre alla predisposizione di un tastierino di controllo in prossimità del portoncino d'ingresso.

d) IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Saranno realizzate le predisposizioni sotto traccia per un impianto di condizionamento di tipo ad aria o a fluido (a scelta della D.L. e dell'impresa).

All'interno dell'appartamento troveranno alloggiamento idonee cassette per la futura posa degli split a cura dell'acquirente, le macchine invece troveranno posizionamento all'esterno del fabbricato sui balconi dove schermati da parapetto oscurato, anche queste a cura dell'acquirente e dovranno avere le caratteristiche determinate dal progetto impiantistico.

e) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo a pannelli radianti a pavimento in bassa temperatura, con controllo termostato per singola stanza e termoarredi ad acqua con valvola termostatica nei servizi igienici. La generazione di acqua calda sanitaria e ad uso riscaldamento avverrà per mezzo di idonee



pompe di calore condominiali poste in copertura oltre a generatori a gas ad integrazione e supporto posti al piano terra all'interno della stanza adibita a Centrale termica.

Adeguati sistemi di contabilizzazione elettronici saranno installati ad ogni vano scala o in ambienti idonei allo scopo.

f) IMPIANTO IDRO-SANITARIO

Il fabbricato sarà dotato di allacciamento collettivo alla rete pubblica ed autoclave con pompa di rilancio condominiale. La contabilizzazione dei consumi avverrà con apposite centraline elettroniche. L'impianto di distribuzione sarà realizzato con tubazioni multi-strato ed in particolare prevedrà l'allaccio di:

- 1 punto cucina
- 1 punto esterno per pilozzo
- 1 punto esterno per lavatrice
- n° 2 bagni completi

Ogni bagno si ritiene composto da un lavabo (su colonna o mezza colonna), 1 wc a pavimento con cassetta sciacquo incassata, 1 bidet a pavimento, 1 punto doccia con sistema a due vie e piatto doccia di dimensioni standard (80x80, 70x90).

I sanitari e le rubinetterie possono essere visionati presso il fornitore individuato dall'impresa costruttrice, ad ogni modo la fornitura non si intende comprensiva di accessori da bagno, box doccia e mobilio (**Listino delle ceramiche 120€/cad, listino delle rubinetterie 150€/cad**).

g) IMPIANTO COTTURA

Sarà realizzato apposito impianto elettrico per sistema ad induzione.

Ogni cucina o angolo cottura sarà dotato di condotta di areazione per cappa aspirante in materiali rispettosi dei requisiti normativi e sezione Ø110 o come previsto dalla normativa vigente.

h) IMPIANTO TV-SAT

Saranno installati parabola ed antenna condominiali, da derivarsi alle singole utenze private.

i) IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Sarà installato idoneo impianto fotovoltaico, dimensionato in base al fabbisogno energetico del fabbricato ed in particolar modo per coprire i consumi per l'illuminazione degli ambienti condominiali, le automazioni condominiali, l'impianto ascensore e le pompe di calore condominiali destinate al riscaldamento ed alla generazione di acqua calda sanitaria.



j) IMPIANTO FOGNARIO

Il fabbricato sarà dotato di un sistema di convogliamento e trattamento dei reflui rispettoso dei requisiti imposti dal regolamento edilizio di Prato, installato in area condominiale e convogliato a collettore di scarico autonomo connesso alla pubblica fognatura.

k) ALLACCI UTENZE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il presente capitolato comprende gran parte delle operazioni di allaccio delle utenze elettriche, idriche, telecomunicazioni e gas metano.

Ad integrazione degli oneri di allaccio si stima un contributo obbligatorio **per ciascun appartamento di € 3.500,00**, da corrisponderci all'impresa in associazione al prezzo di vendita concordato.

Sarò cura del condominio e dei singoli proprietari stilare i contratti di fornitura finali e far provvedere alla posa dei contatori delle utenze private e condominiali.