

**RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO EX COLONICO
VIA MONTEGUFONI - LOCALITA' MONTAGNANA
COMUNE DI MONTEPERTOLI (FI)**

**REALIZZAZIONE DI UNITÀ ABITATIVE
PER CIVILE ABITAZIONE**



CAPITOLATO DESCRITTIVO

DESCRIZIONE GENERALE

Il presente Capitolato ha per oggetto le opere necessarie per la ristrutturazione di un fabbricato ex-colonico risalente al 1800 posto in comune di Montespertoli (FI) - località Montagnana - via Montegufoni al fine di realizzare unità abitative per civile abitazione.

L'immobile in oggetto è attualmente costituito da varie unità abitative ubicate in parte al piano terra e in parte al piano primo e da locali ad uso rimesse, stalle, cantine e fienili di cui uno distaccato dal fabbricato principale.

Il progetto di ristrutturazione prevede la trasformazione di tutto il complesso immobiliare in unità abitative per civile abitazione di varie superfici e consistenza.

Esternamente, esclusa l'unità immobiliare n.1 e n .12 saranno dotate di un posto auto assegnato nella zona condominiale ubicato nella parte tergale dell'edificio.

L'intervento prevede la realizzazione di una piscina di natura condominiale.

A) OPERE DI NATURA CONDOMINIALE

OPERE STRUTTURALI E DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

FONDAZIONI

È previsto, ove necessario, il consolidamento delle fondazioni esistenti mediante la realizzazione di cordoli in C.A. in aderenza alle murature portanti esistenti. Si precisa che, nel caso in cui necessiti la demolizione e ricostruzione di alcune murature portanti, saranno realizzate nuove fondazioni in c.a. nel rispetto delle normative vigenti delle opere strutturali.

MURATURE PORTANTI

Consolidamento, ove necessario, delle murature mediante la completa stonacatura, ripulitura al vivo, muratura a cucì e scuci, sbruffatura con boiaccia di cemento macroporoso e getto di betoncino confezionato macroporoso.

Le nuove murature previste che divideranno le unità immobiliari saranno realizzate in laterizio dello spessore idoneo al fine di rispettare le normative termo-acustiche vigenti.

SOLAI E TETTI

Realizzazione di vespaio areato al piano terra mediante la posa in opera di elementi modulari tipo igloo posati e agganciati tra loro su idoneo piano di appoggio costituito da magrone di calcestruzzo con sovrastante getto di soletta in calcestruzzo armato di

idoneo spessore; è prevista la realizzazione di un'adeguata ventilazione della camera d'aria creata con la posa dell'igloo e l'interposizione di idoneo isolamento termico conformemente alle norme di legge.

I solai fatiscenti del piano primo saranno realizzati nelle modalità tradizionali delle case coloniche del luogo e costituiti da travi in legno di abete/castagno travicelli abete/castagno, mezzane di cotto, soletta in calcestruzzo armata il tutto ancorato alle murature perimetrali nel rispetto delle normative vigenti antisismiche.

I tetti fatiscenti saranno realizzati con le stesse caratteristiche dei solai del piano primo e saranno idoneamente ancorati ai cordoli in c.a. che verranno realizzati sulle murature portanti del fabbricato, il tutto nel rispetto delle normative vigenti antisismiche.

I solai e i tetti, in legno o in laterizio, in buono stato potranno essere mantenuti e, ove necessario, consolidati nel rispetto della normativa vigente.

È previsto l'isolamento termico in estradosso della copertura conformemente alle norme di legge.

Le gronde della copertura in legno e cotto saranno idoneamente trattate mediante il lavaggio per eliminare le macchie di calce ed il trattamento delle parti in cotto ed il trattamento con impregnante e mano di cera delle parti in legno.

I tetti saranno dotati di idonei canali di gronda e calate.

SCALE

Le nuove scale interne potranno essere realizzate sia con struttura portante in cemento armato o in muratura nel rispetto delle normative vigenti.

SMALTIMENTO ACQUE NERE, SAPONOSE E SFIATI

Lo smaltimento dei liquami dei bagni (acque nere/saponose) e delle cucine (acque saponose) sarà completamente indipendente fra le acque nere e saponose e saranno costituiti da tubazioni orizzontali e verticali in pvc ad innesto di idoneo diametro. Le stesse dagli appartamenti si collegheranno alle fosse biologiche e pozzetti sgrassatori condominiali che, a sua volta, tramite idonee tubazioni raggiungeranno l'impianto di smaltimento che sarà eseguito nel rispetto delle normative previste degli scarichi domestici non allacciati alla fognatura comunale.

SMALTIMENTO ACQUE PIOVANE

Lo smaltimento delle acque piovane avverrà mediante la posa di idonei pozzetti di intercettazione al piede delle calate e successive tubazioni interrato in PVC fino a raggiungere i fossi campestri e/o la tubazione delle acque bianche pubbliche.

IMPIANTO IDRICO

Essendo previsto da Acque S.p.a. la fornitura di un solo contatore condominiale, nella realizzazione dell'impianto idrico è previsto la fornitura e messa in opera di idonea cisterna e autoclave condominiale con contatori divisionali.

IMPIANTO ELETTRICO – TV SATELLITARE- CITOFONICO - FOTOVOLTAICO

L'impianto di natura condominiale sarà costituito da:

- Impianto fotovoltaico ad integrazione della fornitura elettrica condominiale per le zone e gli impianti condominiali.
- Impianto di motorizzazione cancello carrabile condominiale con motoriduttori elettromeccanici da esterno con centrale elettronica, n. 2 coppie fotocellule, n. 1 selettore a chiave unica, n. 1 lampeggiante e n. 2 radio-comandi, il tutto compreso cavo linee da quadro generale;
- Impianto elettrico per cancellino pedonale condominiale;
- Impianto condominiale per TV/satellitare;
- Impianto elettrico nelle zone dei resedi condominiali;
- Impianto videocitofono condominiale;

TINTEGGIATURA ESTERNA

La tinteggiatura delle facciate avverrà con prodotti idonei a pennello su intonaci nuovi e con coloriture che saranno realizzate nelle modalità stabilite dalla Direzione dei Lavori.

INFISSI ESTERNI

Le finestre e le porte- finestre saranno realizzate in PVC e saranno verniciate del colore che sarà stabilito dalla Direzione dei Lavori, le stesse saranno complete di vetrocamera, ferramenta e guarnizione di tenuta in gomma, il tutto nel rispetto delle normative vigenti sia per il risparmio energetico che l'isolamento acustico

SISTEMAZIONE ESTERNI

Per la sistemazione dei resedi privati e condominiali all'interno del complesso immobiliare è previsto la realizzazione di marciapiede in aderenza alle murature perimetrali del fabbricato della larghezza di circa ml 1,00 e finitura con pavimentato in cotto/gres, la formazione di vialetti ed aree a parcheggio delimitati con cordoni e lastre in cemento simil-pietra, ghiaia e/o stabilizzato di cava negli spazi adibiti a parcheggio e nella viabilità interna condominiale e il livellamento del terreno nelle zone adibite a giardino privato e condominiale con terra recuperata nel cantiere.

La divisione dei resedi privati e dell'intera area di pertinenza del fabbricato verrà eseguita mediante la posa in opera di recinzioni costituite da pali in ferro e rete a maglia altezza ml 1,20 secondo quanto previsto nei grafici progettuali e le indicazioni che saranno impartite dalla Direzione dei Lavori.

Si precisa che, dove previsto nei grafici progettuali la costruzione di muretti e colonne a sostegno di cancelli carrabili e pedonali, gli stessi verranno realizzati in muratura a mattoni intonacata con sovrastante cimasa in cotto tipo rustico, previo l'esecuzione di idonee fondazioni in calcestruzzo armato.

PISCINA

È prevista la realizzazione di una piscina di natura condominiale completamente interrata di forma rettangolare, con finitura materiali e colori naturali compatibili con le caratteristiche dell'edificio e con il contesto paesaggistico così come previsto dagli elaborati progettuali che verranno depositati in Comune.

La stessa sarà corredata di idonei locali tecnici interrati e provvista di idoneo impianto di sistema di pulizia, ricircolo e filtraggio dell'acqua così come previsto dalle normative vigenti.

B) OPERE INTERNE AGLI APPARTAMENTI **TRAMEZZATURE**

Le nuove murature che costituiranno le tramezzature dei locali interni saranno realizzate in laterizi forati spessore cm 8/12. Si precisa che le stesse saranno realizzate dove previsto dai disegni di progetto o con quelle modifiche che potranno essere richieste dagli acquirenti fornendo un disegno prima che l'opera venga iniziata, il tutto previa la verifica della congruità alle normative vigenti da parte della Direzione dei Lavori.

INTONACI INTERNI

Gli intonaci delle murature portanti esistenti saranno di tipo civile per interni fino alla quota del primo solaio previo stonacatura al vivo, lavaggio e ripulitura.

Gli intonaci sulle murature portanti esistenti dalla quota del primo solaio fino alla copertura e sulle nuove murature e tramezzature saranno di tipo civile previo stonacatura al vivo.

IMPIANTO TERMICO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO:

L'impianto termico di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria sarà di tipo autonomo a pompa di calore aria/acqua e verrà realizzato nel pieno rispetto delle normative vigenti in materia.

In particolare i terminali di erogazione del fluido termovettore per l'impianto di riscaldamento negli alloggi saranno costituiti da pannelli radianti con controllo della temperatura attraverso termostati. È prevista l'installazione di termoarredi in bassa temperatura nei bagni.

Per quanto riguarda l'impianto di condizionamento ne è prevista soltanto la predisposizione impiantistica. La fornitura ed il montaggio delle unità interne è esclusa dal presente appalto.

IMPIANTI IDRICI-SANITARI, BAGNI E CUCINE

L'appartamento sarà fornito di acqua potabile mediante allacciamento alla rete idrica del Comune. L'impianto sarà realizzato con tubazione in multistrato e polipropilene e sarà così composto:

- Cucina: attacco acqua calda e fredda per lavello e attacco acqua fredda per lavastoviglie.
- Bagni: attacco acqua calda e fredda per lavabi, bidet, doccia o vasca e attacco acqua fredda per WC. Si precisa che, nel caso in cui non sia previsto la realizzazione di una zona lavanderia, l'attacco della lavatrice sarà predisposto nel bagno di servizio.
- Giardino: n. 1 attacco acqua fredda proveniente dalla rete pubblica.
- I sanitari saranno in porcellana del tipo filoparete GSI o GALASSIA (vedi allegato) e composti o da vasca o da piatto doccia (misura standard), lavabo, bidet, WC con cassetta di risciacquo a doppio pulsante placca bianca, il tutto compreso la

rubinetteria modello KING CROMO o MICRO CROMO entrambi con incasso doccia a 1 via (vedi allegato per le tipologie di rubinetteria).

- Non è previsto nessun punto gas all'interno degli appartamenti; nelle cucine verrà predisposto punto presa per piano a induzione.

SMALTIMENTO ACQUE NERE, SAPONOSE E SFIATI - INTERNI

Lo smaltimento dei liquami dei bagni (acque nere/saponose) e delle cucine (acque saponose) sarà completamente indipendente fra le acque nere e saponose e saranno costituiti da tubazioni orizzontali e verticali in pvc ad innesto di mm 60/75/110 ubicate all'interno dell'appartamento che raggiungeranno le tubazioni predisposte a livello condominiale nelle parti comuni in prossimità del piede del fabbricato.

IMPIANTO ELETTRICO – TELEFONICO- TV SATELLITARE- CITOFONICO ANTIFURTO - FOTOVOLTAICO

L'impianto elettrico sarà totalmente incassato sottotraccia e sottopavimento con tubo corrugato di adeguata sezione e colorazione corredato di relative scatole da incasso per apparecchi e derivazioni e debitamente provviste dell'impianto di terra.

Descrizione:

- n. 1 interruttore differ. del tipo selettivo 2x32A 0,3 da installare in centralino PVC da esterno nel vano contatori a protezione della linea fino al quadro generale;
- n. 1 linea in cavo unipolare del tipo FG16 2(1x16 mmq) in tubo cavidotto PVC interrato dal contatore fornitura al quadro generale appartamento;
- n. 1 quadro generale completo di 3 interr. Differ. e n. 14 interruttori automatici MGT a protezione linee montanti interne appart., resede e linee alimentazione prese elettrodomestici;
- n.1 montante elettrica, tv, citofono e telefono;
- n.1 equipotenzialità;
- n.1 impianto videocitofonico dal cancello ingresso all'appartamento completi di pulsantiera esterna n. 1 chiamata n. 1 monitor interno vivavoce;
- predisposizione di sola forassite per impianto allarme a protezione su tutte le porte e finestre esterne (escluso passaggio dei fili e dell'impianto stesso);
- n. 2 punto presa unel comandata da interruttore automatico MGT per lavatrice e asciugatrice;

- n. 1 punto presa Unel con placca 1P55;
- n. 2 punto predisposizione e cavo per eventuali luci esterne resede;
- n. 1 punto luce plafoniera emergenza 11W led incasso (nel caso di appartamenti su due piani n 2 punti);
- impianto centralizzato antenna tv/sat. (n. 1 presa) divisori di segnale;

Cucina:

- n. 1 punto luce interr.;
- n. 1 punto luce interruttore cappa;
- n. 1 punto luce interruttore pensili;
- n. 4 punto punto presa unel elettrodomestici;
- n. 1 punto presa unel piano lavoro;
- n. 1 punto luce presa biv. aggiunta piano lavoro;
- n. 1 punto presa piano induzione;

Soggiorno:

- n. 2 punto luce interr. esterno (porta);
- n. 1 punto luce commutazione;
- n. 1 punto presa Unel;
- n. 4 punto presa 10/16A biv.;
- n. 5 punto presa 10/16A biv. (aggiunta zona tv);
- n. 1 punto presa tv/sat;
- n. 1 punto presa telefono;

Disimpegni:

- n. 1 punto luce deviazione;
- n. 1 punto presa Unel;

Bagni:

- n. 2 punto luce interr;
- n. 1 punto presa Unel;

- n. 1 punto luce aspiratore corpo aspirante incluso;

Ripostigli/Lavanderia:

- n. 1 punto luce interr.;
- n. 2 punto presa Unel comand. da interr. automatico MGT per lavatrice e asciugatrice;

Scala:

- n. 1 punto luce deviazione;
- n. 1 punto luce aggiunto;

Camere:

- n. 1 punto luce commutazione;
- n. 1 punto presa Unel;
- n. 4 punto presa bival;
- n. 1 punto presa TV;
- n. 1 punto presa telefono.

PAVIMENTI INTERNI

I pavimenti interni saranno realizzati in cotto da spacco dim. 15x30, o piastrella delle dimensioni di 30x60, montati a correre sfalzate. Il cotto sarà successivamente trattato con idonei prodotti antimacchia. Sarà facoltà della parte acquirente richiedere la messa in opera di materiali diversi (gres porcellanato, parquet o altri materiali). il prezzo dei materiali di capitolato è stabilito in € 20,00/ mq. Per eventuali variazioni sia dei materiali che del tipo di posa le parti dovranno concordare il prezzo prima dell'esecuzione delle opere.

RIVESTIMENTI

I rivestimenti potranno essere realizzati con mattonelle di ceramica montate a file parallele senza disegni particolari ed avranno una altezza di mt. 1,60 per le cucine (previsti nel solo nella zona cottura) e da mt. 1,20 a mt. 2,00 per i bagni, il cui prezzo di acquisto è stabilito in € 20,00/mq.

Non è prevista la fornitura e posa di greche o mattonelle particolari che nel caso in cui vengano richieste dagli acquirenti le parti dovranno concordare l'acquisto e la posa prima dell'esecuzione delle opere.

Sarà facoltà della parte acquirente richiedere la messa in opera di materiali diversi (resine, tinteggiature lavabili, ecc.) i cui prezzo dovrà essere concordato prima dell'esecuzione delle opere.

ZOCCOLINO BATTISCOPIA

Lo zoccolino battiscopa previsto nei locali interni (escluso bagno, zona cottura e scale) sarà in cotto/ceramica/legno di altezza fino a cm. 8. Non è prevista la posa di battiscopa nelle parti esterne del fabbricato (marciapiedi, loggiati, etc..).

Nel caso in cui vengano richiesti dagli acquirenti materiali diversi da posare all'interno dell'abitazione le parti dovranno concordare l'acquisto e la posa prima dell'esecuzione delle opere.

SCALE

Le scale interne saranno rivestite con gradini in cotto, costituiti da elementi a spacco. Le scale in pietra esistenti rimarranno invariate. Non verranno montati zoccolini frontali e laterali.

TINTEGGIATURA INTERNA

La tinteggiatura degli interni avverrà con prodotti a tempera fine, a coprire su nuovo intonaco civile eseguito alle pareti, con coloriture chiare unificate per tutto l'appartamento.

INFISSI INTERNI

Le porte interne saranno del tipo tamburato, laminato, color legno bianco, con cornice, coprifilo e maniglia in ottone cromo-satinato.

C) ADEMPIMENTI E PRECISAZIONI DI CARATTERE GENERALE

ALLACCIAMENTI AI SERVIZI

Tutte le spese occorrenti per gli allacciamenti ai vari servizi (Telefono, Energia Elettrica, Acqua Condominiale) saranno a carico dei proprietari/committenti.

VARIANTI AI TITOLI EDILIZI DEPOSITATI E/O RILASCIATI DAL COMUNE

Saranno a carico dei proprietari/committenti le spese per le varianti ai titoli edilizi già presentati/rilasciati dal Comune per le opere che saranno da loro richieste in difformità rispetto a quelle previste negli elaborati progettuali, il tutto previa la verifica della congruità alle normative vigenti da parte della Direzione dei Lavori.

DICHIARAZIONE E CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Tutti gli impianti, elettrico, riscaldamento, idro-sanitario, ecc.. saranno realizzati da ditte professionalmente qualificate in conformità a tutte le normative vigenti.

Le stesse, nel rispetto delle normative vigenti, alla fine dei lavori rilasceranno tutte le certificazioni e/o dichiarazioni di conformità per ogni tipo di impianto.

PRECISAZIONI

L'appaltatore e i suoi aventi causa, limitandosi al minimo indispensabile e nel rispetto delle normative vigenti, si riserva il diritto di attraversare con tubazioni di vario genere e natura i vani interni, loggiati, portici, terrazze, scannafossi e resedi esclusivi dei vari appartamenti (es. scarichi – ventilazioni – colonne idriche/elettriche e quant'altro si renda necessario per rendere l'opera finita). Si precisa inoltre che per gli appartamenti non dotati di resede esclusivo le pompe di calore saranno ubicate nel resede condominiale nella zona che l'appaltatore riterrà più opportuno.

PATTUZIONI SPECIALI

_____,
L'APPALTATORE

_____,
IL PROPRIETARIO/COMMITTENTE

**ALLEG
ATI**



TERMOIDRAULICA, IMPIANTI, LAVORI EDILI E ARREDO BAGNO

SANITARI GSI:



WC FILOPARETE GSI BIDET FILOPARETE GSI
SEDILE TERMOINDURENTE TRAD. BIANCO

SANITARI GALASSIA:



WC FILOPARETE GALASSIA BIDET FILOPARETE GALASSIA
SEDILE TERMOINDURENTE TRAD. BIANCO

Leonori 2000 s.r.l.

Via Della Gora 30.32 Loc. Baccaiano 50025 Montespertoli .FI. Tel. 0571.67.16.37 – Fax. 0571.67.13.24
C.F./P.IVA 05046600481 – Attestazione SOA n.21650/11/00
www.leonori2000.it – leonori2000@leonori2000.it

RUBINETTERIA:



MIX. LAVABO KING CROMO MIX. BIDET KING CROMO

MIX. INCASSO DOCCIA CROMO 1 VIA



MIX. LAVABO MICRO CROMO MIX. BIDET MICRO CROMO

MIX. INCASSO DOCCIA MICRO CROMO 1 VIA

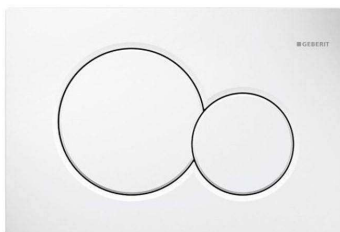
Leonori 2000 s.r.l.

Via Della Gora 30.32 Loc. Baccaiano 50025 Montespertoli .FI. Tel. 0571.67.16.37 – Fax. 0571.67.13.24
C.F./P.IVA 05046600481 – Attestazione SOA n.21650/11/00
www.leonori2000.it – leonori2000@leonori2000.it

RIVESTIMENTI/PAVIMENTI:

NOVABELL PIASTRELLA 30X60 ITALGRANITI PIASTRELLA 30X60

INCASSI:



CASSETTA GEBERIT SIGMA08 PLACCA BIANCA SIGMA01 CANOTTO

Leonori 2000 s.r.l.

Via Della Gora 30.32 Loc. Baccaiano 50025 Montespertoli .FI. Tel. 0571.67.16.37 – Fax. 0571.67.13.24

C.F./P.IVA 05046600481 – Attestazione SOA n.21650/11/00

www.leonori2000.it – leonori2000@leonori2000.it