

**CAPITOLATO GENERALE
DEI LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE
ABITAZIONE POSTO IN COMUNE DI CASTELFIORENTINO
LOTTIZZAZIONE U.T.O.E. 7 - I.U.C. 2
COLLINA DI MONTEMAGGIORI**

Proprietà: Soc. CROCETTI EDILCOSTRUZIONI SRL di Certaldo (FI)

Progetto e Direzione Lavori: Arch. Gambassi Paolo e Ing. Marcello Pisanu

Ditta esecutrice dei lavori : CROCETTI EDILCOSTRUZIONI SRL

Descrizione dell'intervento

L'intervento prevede la costruzione di un edificio di civile abitazione al fine di ricavarne tre unità immobiliari ed è costituito principalmente da due piani fuori terra e da un piano interrato. Detto piano interrato sarà adibito ad autorimesse e cantine mentre i piani fuori terra saranno adibiti a civile abitazione con ingresso indipendente raggiungibili da spazi o giardini privati. In dotazione agli appartamenti saranno assegnate le autorimesse e cantine realizzate al piano interrato a cui si accederà a mezzo di rampe condominiali e collegate ai piani superiori con scale interne e/o esterne indipendenti

I lavori in oggetto verranno eseguiti nel rispetto del piano di intervento presentato al Comune di Castelfiorentino, in conformità alle normative in vigore al momento del rilascio della autorizzazione a costruire.

Ciò premesso le caratteristiche tecniche dell'immobile che la società Crocetti Edilcostruzioni srl andrà a realizzare saranno le seguenti:

1) Strutture portanti

Il fabbricato avrà le fondazioni in calcestruzzo cementizio armato, murature controterra in conglomerato cementizio armato, strutture portanti con intelaiatura a travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, strutture orizzontali in latero cemento armato. Tutto quanto conforme ai progetti e calcoli esecutivi redatti da Tecnici qualificati nel rispetto delle normative in vigore e della tecnica del "buon costruire".

2) Tamponamenti esterni

Il fabbricato verrà tamponato con muratura di elementi di laterizio tipo poroton con isolante e muratura in mattoni pieni murati anche a "faccia vista", dello spessore necessario al rispetto della normativa in materia.

I tamponamenti e le murature esterne verranno finiti con materiali e colori a esclusiva scelta del Direttore dei Lavori.

3) Copertura

Su tutta la copertura, verrà realizzato adeguato isolamento termico, o altro sistema purchè siano rispettati i limiti previsti dalla normativa, con pannellatura di materiale isolante e guaina impermeabilizzante.

Il manto di copertura sarà in laterizio con coppi e tegole del tipo invecchiato a scelta del Direttore dei Lavori, murate in gronda e nel colmo. Verranno realizzate tutte le converse, impluvi, gronde e calate .

4) Scale esterne, terrazze e aggetti

Le scale esterne, le terrazze e gli aggetti verranno realizzati in cemento armato gettato in opera, con parapetti in cemento armato o altro materiale ad esclusiva scelta del Direttore dei Lavori.

Le scale saranno rivestite in marmo o pietra naturale o altro materiale a scelta del Direttore dei Lavori.

5) Murature e divisori interni

Le murature interne formanti pareti divisorie fra le proprietà saranno realizzate con materiali per l'isolamento termico e acustico fra le parti in doppia muratura di laterizi forati posti per coltello con interposto materiale isolante.

I divisori interni agli appartamenti saranno in laterizio forato dello spessore di cm. 8.

6) Isolamenti termoacustici

Su tutto l'edificio, verranno realizzate tutte quelle opere di isolamento termico ed acustico per il raggiungimento dei valori previsti nelle norme tecniche previste per il tipo di costruzione. In particolar modo verrà realizzato l'abbattimento acustico tra le varie unità abitative, divisori e pavimenti. Tutto quanto come previsto nel progetto esecutivo depositato.

7) Intonaci interni

Gli intonaci delle pareti e soffitti saranno a calce del tipo premiscelato.

8) Pavimenti

I pavimenti per tutti i vani saranno in gres porcellanato, della cucina e dei bagni che saranno in piastrelle in grès porcellanato di primarie ditte, a scelta dell'acquirente, su campionatura predisposta dall'impresa presso il proprio fornitore che verrà comunicato successivamente..

Le terrazze verranno pavimentati in gres porcellanato o a scelta del Direttore dei Lavori.

9) Rivestimenti

I rivestimenti dei bagni e delle cucine verranno realizzati con mattonelle di ceramica o grès porcellanato, o altri materiali a scelta dell'acquirente su campionatura predisposta dall'impresa presso il proprio fornitore, che verrà comunicato successivamente. Si precisa che per le cucine il rivestimento sarà fatto nella parte del lato attrezzato ed avrà un'altezza di mt. 1,60 mentre i bagni saranno rivestiti per un'altezza indicata dall'acquirente.

10) Soglie e davanzali

Tutte le soglie e davanzali, interne ed esterne, saranno realizzate in marmo o altra pietra naturale a scelta del Direttore dei Lavori.

11) Zoccolini

Ogni vano sarà rifinito con battiscopa conforme al tipo di pavimento prescelto e pertanto sarà in legno dell'altezza di circa cm 8 e del colore simile al pavimento nei locali con il pavimento in legno, ed in ceramica nei locali con il pavimento in ceramica.

12) Tinteggiature interne

Le tinteggiature interne saranno realizzate a tempera comune, colori chiari.

13) Infissi esterni e avvolgibili

Le finestre e porte finestre saranno realizzate in PVC tipo Deceunick serie System Zendow, colori chiari, vetri camera basso emissivo pertanto certificabili per le vigenti norme in materia di risparmio energetico ed abbattimento termico nell'edilizia, ferratura necessaria, apertura ad anta/ribalta, maniglie da scegliersi su un campionario predisposto dall'impresa.

Gli avvolgibili saranno in pvc completi di cassonetti coibentati, coprirullo, cinghia e avvolgitore, eventuali riduttori, colore a scelta del Direttore dei Lavori.

Gli infissi esterni verranno realizzati rispettando i limiti previsti dalle normative vigenti per la trasmittanza termica e acustica

14) Porte

Le porte interne saranno in legno del tipo tamburato con imbotte e coprifili, complete di maniglia in ottone lucida o satinata e serratura.

I portoncini di ingresso agli appartamenti saranno blindati a doppia lamiera, completi di barra, pomolo esterno in alluminio anodizzato, maniglia interna in ottone, spioncino, limitatore di apertura, serratura di sicurezza. Il pannello in legno interno sarà conforme alle altre porte interne mentre quello esterno sarà ad esclusiva scelta del Direttore dei Lavori.

15) Impianto termico e di produzione acqua sanitaria

L'impianto di riscaldamento verrà realizzato del tipo autonomo a pompa di calore elettrica aria-acqua, inverter, ad alta efficienza in classe energetica A, con gas refrigerante R-32, del tipo a pannelli radianti sottopavimento, completi di collettori di distribuzione, regolazione termostatica con programmazione giornaliera/settimanale. La produzione di acqua calda sanitaria sarà fornita da scaldabagno in pompa di calore con boiler di accumulo da 250 lt completo di circolatori e tutto il necessario per il perfetto funzionamento alle norme di legge.

16) Impianto idrico e sanitari

L'impianto idrico verrà realizzato con tubazioni certificate per il trasporto di liquidi alimentari di opportuno diametro, partirà a monte dei contatori e mediante colonne montanti suddivise per ogni utenza raggiungerà i punti di erogazione di ogni singolo appartamento. L'impianto sarà dotato di rubinetti di intercettazione idraulica, pezzi speciali, raccordi e quanto altro necessario per renderlo perfettamente funzionante.

I punti di utilizzazione saranno i seguenti:
la cucina (o cucinotto) sarà fornita di attacchi acqua calda/fredda e relativi scarichi per il lavello e lavastoviglie;
- il bagno sarà fornito di attacchi acqua calda/fredda e relativi scarichi per 1 lavabo, bidet, vaso con cassetta di scarico incassata, doccia e dotato dei relativi sanitari che si potranno scegliere su campionatura che il costruttore predisporrà presso il proprio fornitore.

I sanitari saranno in ceramica porcellanata di colore bianco e la rubinetteria in ottone pesante cromato con chiusura a salterello.

L'appartamento sarà pure fornito di un attacco per lavatrice ed un pillozzo completo di rubinetto e scarichi da posizionarsi a scelta dell'acquirente.

17) Scarichi e sfiati

Gli scarichi dei servizi igienici, cucine, etc. saranno eseguiti con tubazioni in Geberit o in polipropilene autoestinguente con giunzione a bicchiere e anello in gomma, delle adeguate dimensioni. Sfiati e tubazioni in genere verranno realizzati con tubazioni in pvc.

18) Impianto elettrico

L'impianto elettrico sarà del tipo completamente sfilabile con canalizzazioni in tubo corrugato flessibile posto sottotraccia a pavimento o sottintonaco, cavi unipolari flessibili non propaganti l'incendio. Gli apparecchi di comando saranno di marca bTicino della serie "Light" con coprinterruttori di serie in pvc.

Ogni abitazione sarà dotata di un impianto elettrico con le seguenti installazioni:

- quadro di protezione della linea di alimentazione dell'appartamento installato immediatamente a monte dei misuratori ENEL;
- quadro generale a protezione delle linee ad esso derivate;
- videocitofono con campanello e apriporta;
- impianto antenna TV;
- predisposizione impianto di allarme mediante la posa in opera di tubazione corrugata ad ogni infisso esterno e alla porta di ingresso.

Inoltre negli appartamenti sono previsti (la numerazione che segue va adattata al numero dei vani di ogni singola unità immobiliare):

camera matrimoniale

- n° 1 punti luce invertito;
- n° 3 prese luce;
- n° 1 presa calore;
- n° 1 presa Tv ;
- n. 1 presa telefonica RJ11;

camera singola

- n° 1 punti luce deviato;
- n° 2 prese luce;
- n° 1 presa calore;
- n° 1 presa Tv ;

soggiorno/pranzo

n° 1 punto luce deviato
n° 1 punto luce interrotto
n° 2 punto luce semplice
n° 4 prese luce
n° 1 presa calore
n° 1 presa Tv
n. 1 presa telefonica RJ11

ripostiglio

n° 1 punto luce interrotto

cucina

n° 1 punto luce interrotto
n° 2 prese luce
n° 3 prese calore con automatico
n° 1 punto per cappa

disimpegno

n°1 punti luce invertiti

bagni

n° 2 punti luce
n° 1 prese luce
n° 1 presa calore
n° 1 impianto campanello a tirare.

scale interne

n° 1 punto luce ad ogni ballatoio

Nelle terrazze è previsto un punto luce con plafoniera.

Le parti a comune saranno dotate di impianto di illuminazione di sicurezza

L'impianto sarà completo fino al contatore di consegna dell'energia da parte dell'ente erogatore e non comprenderà quindi gli oneri di allacciamento richiesti dall'ente erogatore stesso.

19) Autorimesse

Le autorimesse in dotazione degli appartamenti verranno consegnate finite con impianto elettrico composto da 1 punto luce ed una presa luce 10a, come pure le cantine, pavimento in mattonelle di gres porcellanato a scelta del Direttore dei Lavori; impianto idrico solo acqua fredda, pillozzo e relativo scarico; intonaco solo sulle superfici in laterizio; porta basculante in metallo; tinteggiatura con colori chiari. Le rampe di accesso verranno realizzate con pavimento del tipo in cemento al quarzo o con masselli di calcestruzzo autobloccanti a scelta esclusiva del Direttore dei Lavori e punti luce completi di plafoniere.

20) Allacciamenti

Nel luogo ritenuto idoneo dal Direttore dei Lavori, sentito anche il parere degli enti erogatori dei servizi, e possibilmente al limite di aree private o in zone condominiali di facile accesso, saranno portate le tubazioni necessarie per il collegamento del fabbricato ai vari servizi (luce, acqua, metano, telefono) e realizzate le varie sedi per l'alloggiamento dei contatori.

Sono a carico degli acquirenti gli oneri dovuti agli allacciamenti e contratti di fornitura dei servizi.

21) Sistemazioni esterne

Premesso che le sistemazioni esterne, finiture, illuminazioni e quanto altro può interessare l'edificio e l'area di pertinenza, sia privata che condominiale, saranno eseguite esclusivamente su indicazione del Direttore dei Lavori sia per l'uniformità dell'intero insediamento sia per la necessità che dette sistemazioni siano realizzate nel pieno rispetto dei vincoli urbanistici imposti.

Si prevede di delimitare le aree private con recinzione secondo i grafici di progetto, i vialetti di accesso verranno pavimentati in gres porcellanato o con blocchetti di calcestruzzo autobloccanti. Sarà realizzato l'illuminazione delle parti a comune. Rimane a carico degli acquirenti la sistemazione a giardino e la piantumazione di piante nell'area privata eventualmente data in dotazione all'appartamento.

22) Disposizioni finali

Saranno eseguiti tutti gli sbancamenti, scavi, rinterri e i risanamenti occorrenti. Verranno costruite tutte le fognature, canalizzazioni, sfiati, pozzetti, fosse biologiche, canne fumarie e tutto quanto necessario per rendere l'edificio salubre, igienico, atto ad essere abitato e conforme alle norme urbanistiche.

La società proprietaria dell'immobile si riserva il diritto di apportare variazioni al progetto sia per esigenze di rispetto delle normative di legge sia per modifiche strutturali o architettoniche che il Direttore dei Lavori ritenesse opportuno effettuare, senza che alcun promittente acquirente possa richiedere rivalsa per danni o altro in conseguenza di quanto sopra.

Le misure interne delle singole unità immobiliari possono essere suscettibili di variazioni sia in difetto che per eccesso rispetto al progetto approvato, come pure le aree esterne condominiali o i giardini privati.

Per quanto non specificato nel presente Capitolato Generale verrà fatto riferimento alle disposizioni insindacabili impartite dal Direttore dei Lavori nel corso degli stessi.