

## COMUNE DI IMPRUNETA

### *Unità Immobiliare 1*

### **COMPLESSO VIA DI FABBIOLLE**



### *Capitolato speciale di vendita*

**“Nuova edificazione *antisismica* con classificazione  
*energetica A4* “**



***AC in predisposizione***



***Pavimento radiante***



***Impianto fotovoltaico***



**TRAVELLI SRL**  
GENERAL CONTRACTOR

**SOA**  
GROUP  
PROTOS SOA - ARTIGIANSOA - SOA ADRIATICA - SIOA



L'intervento edilizio prevede la realizzazione di un fabbricato nel Comune di Impruneta in Via di Fabbiole, il complesso edilizio è disposto su due livelli fuori terra oltre ad un piano seminterrato adibito a garage.

Le unità immobiliari saranno realizzate come da progetto depositato e secondo le indicazioni del presente disciplinare.



## SPECIFICA DELLE FINITURE IMPIEGATE

### ART. 1 OPERE DA PITTORE

#### **Tinteggiatura interna piani giardino**

Le murature e i soffitti dei piani interrati saranno tinteggiati mediante l'applicazione di due mani di vernice di colore bianco macchiato tipo RAL 9010.

#### **Tinteggiatura interna appartamenti**

Le pareti interne, i soffitti degli appartamenti e gli intradossi delle rampe e pianerottoli del vano scale saranno tinteggiati mediante l'applicazione a pennello di due mani di vernice idrorepellente di alta qualità colore bianco macchiato tipo RAL 9010.

#### **Tinteggiatura murature esterne e spazi comuni**

Verranno eseguite con vernici al quarzo di alta qualità con colorazioni come da indicazioni della D.L.

## **ART. 2 PAVIMENTI, RIVESTIMENTI E ZOCCOLATURE.**

### **Pavimenti interni:**

Tutti gli ambienti degli alloggi saranno pavimentati con piastrelle in gres porcellanato di prima scelta; le piastrelle saranno poste in opera ortogonalmente alle pareti unico tipo e colore a piano con fuga di spessore minimo 3mm, pertanto eventuali cambi tra zone e/o stanze sono considerati extra capitolati da concordare con l'impresa costruttrice.



Per quanto riguarda i bagni saranno pavimentati con piastrelle in gres porcellanato come i rivestimenti in abbinamento.

Nei locali per autorimessa sarà eseguito un pavimento industriale.

### **Pavimenti esterni:**

Tutte le pavimentazioni da eseguire all'esterno, camminamenti pedonale privati e condominiali, saranno rivestiti in gres porcellanato, come le terrazze e le logge.

### **Rivestimenti interni:**

Tutte le pareti dei bagni saranno rivestite con piastrelle di ceramica 1<sup>a</sup> scelta.

Le pareti delle cucine non saranno rivestite per consentire il rivestimento coordinato al piano di lavoro.

Le scale interne, potranno essere rivestite in travertino nelle pedate, alzate e pavimento dei pianerottoli.



Le scale che vanno dai garage alle abitazioni e quelle esterne condominiali saranno rivestite in gres porcellanato complete di pedata e alzata. I pianerottoli delle scale condominiali saranno pavimentate con gres.



**Zoccolini battiscopa interni:**

I battiscopa interni saranno in legno tinto bianco o in mdf pellicolato bianco, posati a collante speciale su tutte le pareti non rivestite.

**Zoccolini battiscopa esterni:**

Lo zoccolino battiscopa di marciapiedi esterni, perimetrale al fabbricato e su logge e terrazzi sarà in gres porcellanato coordinato con il pavimento.



**ART.3 SOGLIE, DAVANZALI E CIMASE**



I portoncini di ingresso agli alloggi e le altre porte o portefinestre con accesso dall'esterno saranno fornite di soglie in travertino dello spessore cm. 3 con spigolo bisellato.

Le finestre di tutti gli alloggi saranno di norma fornite di davanzali in travertino filo sega dello spessore di cm.3.

Le soglie e i davanzali saranno posati in opera in modo tale da aggettare esternamente oltre il filo dell'intonaco di almeno cm.3; saranno forniti di gocciolatoio inferiore e posate con leggera pendenza verso l'esterno.

Non sono previste soglie in corrispondenza delle porte interne dell'unità immobiliare.

Su tutti i parapetti e le porzioni di muratura esterna saranno posate delle cimase in travertino o in alternativa in lamiera di alluminio preverniciata sagomate a disegno con piegatura a formazione del gocciolatoio.



#### ART.4 PROTEZIONE RIVESTIMENTI E PAVIMENTI

Tutte le opere in pietra o ceramica posate in opera dovranno essere protette a cura e spese del costruttore, fino alla consegna dell'unità immobiliare.

#### ART.5 FINESTRE E PORTE-FINESTRE - PERSIANE - PORTE E PORTONCINI

##### Finestre e porta-finestre



Le finestre e le porta-finestre degli alloggi saranno realizzate in legno verniciato bianco, prima scelta, impregnati, senza scurettili, con vetro camera basso emissivo, fissato con regolo ferma vetro e sigillatura con silicone, ad una, due o più ante, a finestra o porta finestra, secondo quanto risulta dai disegni esecutivo o abaco degli infissi, o secondo le prescrizioni della DL;

Internamente, le finestre e le porta-finestre saranno complete di coprifili e guarnizioni di tenuta. I requisiti tecnici riferiti alle normative vigenti in materia di infissi saranno le seguenti:

- permeabilità nell'aria;
- tenuta all'acqua;
- isolamento acustico;

##### Persiane in legno



E' prevista la fornitura e posa in opera di persiane alla viareggina in legno, senza gelosia, verniciate con mordenzatura marrone o verde classico a scelta della DL.

Esse saranno dotate di chiusura a battente, complete di cardini, tasselli di fissaggio, cremonese, paletto ed ogni altro accessorio.

### Portoncini esterni

Il portoncino d'ingresso di ciascun alloggio sarà con struttura in metallo ad 1 anta (dim.0,90 x 2,10 circa), di tipo blindato, internamente rivestite con pannello liscio di colore bianco; è compresa la struttura in acciaio (scocca, telaio e controtelaio a murare), anche anti-scardino, rostri fissi, cerniere saldate, ferratura in almeno 3 punti, eventuali cornici di riquadro sulle facce nonché ogni accessorio e ferramenta, maniglia esterna a pomello, maniglia interna, chiavi (n. minimo 3) e quant'altro necessario.

### Porte interne:



Le porte interne degli alloggi saranno del tipo liscio, rivestite sulle due facce, complete di laminatura, delle dimensioni nette di cm.70-80 x 215, complete di ogni ferramenta, maniglie, chiavi ecc.

Le bussole saranno fornite in opera e complete di telaio a murare, imbotte, mostre coprifilo, anta dello spessore minimo di mm. 40 con battuta a soprammontò, serratura, piastra e copri piastra di acciaio, una chiave di corredo.

### Serramenti di chiusura dei garages

Gli infissi dei piani seminterrati per garages, saranno del tipo a rotolante o a basculante in lamiera zincata con opportune micro fessure per garantire il passaggio dell'aria;

### **ART. 6 RINGHIERE E CORRIMANO INTERNI ED ESTERNI, INFERRIATE**

Le eventuali scale interne agli alloggi saranno dotate di ringhiere in ferro a disegno semplice, sia per i montanti che il corrimano, da eseguire secondo indicazioni ed elaborati grafici della D.L. E verniciate con antiruggine e smalto;

## OPERE IMPIANTISTICHE

### Impianto termoidraulico

#### Impianto di riscaldamento radiante



L'impianto di riscaldamento sarà realizzato mediante pompa di calore, e comunque secondo il Progetto L.10/91 nel rispetto della Normativa Vigente. L'impianto di riscaldamento è del tipo a pannelli radianti annegati a pavimento dotati di uno o due collettori ad appartamento (in funzione delle metrature e dei piani) posizionati in apposita cassetta di contenimento a parete, mentre nei bagni saranno installati scaldi salviette a bassa temperatura derivati dal collettore del riscaldamento.

La temperatura all'interno delle singole unità abitative verrà regolata tramite cronotermostato.

#### Impianto produzione acqua calda sanitaria

Il sistema di distribuzione dell'acqua calda sanitaria prevede l'utilizzo di tubazioni multistrato pre-isolate per la distribuzione all'interno degli appartamenti e la produzione dell'acqua calda sarà prodotta dalla stessa pompa di calore dell'impianto di riscaldamento.

#### Impianto idrico sanitario

L'impianto esterno dal contatore al fabbricato sarà realizzato con tubazioni di polietilene, mentre all'interno la distribuzione avverrà mediante nuove tubazioni coibentate in multistrato.

Gli apparecchi sanitari in porcellana bianca e le relative rubinetterie saranno di tipologia di cui alla tabella allegata.

Nelle singole unità abitative saranno previsti:

#### Cucina e angolo cottura:

- n° 2 attacchi acqua fredda/calda e scarico (per lavello e lavastoviglie);
- n° 1 Attacco e scarico lavatrice (in alternativa la lavatrice potrà essere predisposta in altro ambiente)

#### Servizi igienici principali:

- n° 1 piatto doccia porcellanato con miscelatore a incasso e asta scorrevole doccia;
- n° 1 lavabo (solo attacchi calda fredda e scarico a misura) con rubinetteria in ottone cromato monocomando con scarico a salterello;
- n° 1 vaso igienico in porcellana vetrificata tipo sospeso con sedile e cassetta di scarico da incasso a portata differenziata onde limitare il consumo di acqua potabile;
- n° 1 bidet in porcellana vetrificata tipo sospeso con rubinetteria in ottone cromato monocomando a bocca di erogazione centrale e scarico a salterello;

#### Servizi igienici secondari (ove presenti):

- n° 1 piatto doccia porcellanato con miscelatore a incasso e asta scorrevole doccia;
- n° 1 lavabo (solo attacchi calda fredda e scarico a misura) con rubinetteria in ottone cromato monocomando con scarico a salterello;
- n° 1 bidet in porcellana vetrificata tipo sospeso con rubinetteria in ottone cromato monocomando e scarico a salterello;
- n° 1 vaso igienico in porcellana vetrificata tipo sospeso con sedile e cassetta di scarico da incasso a portata differenziata onde limitare il consumo di acqua potabile;

*Le quantità fornite e le specifiche dei materiali previsti sono indicate nella scheda allegata al presente documento.*

### Impianto fotovoltaico



Sarà realizzato Impianto Fotovoltaico secondo quanto previsto da Normativa Vigente nel rispetto alle Fonti Rinnovabili.

Tale impianto potrà essere realizzato centralizzato o per singola unità immobiliare (anche eventualmente escludendo alcune u.i.) a discrezione della parte Venditrice.

### Impianto elettrico



L'impianto sarà costituito da due linee (luce e forza motrice appartamento), eseguite con conduttori in rame stagnato isolati e posti intubi di plastica sotto intonaco e/o a pavimento, con scatole di derivazione e frutti a incasso, placca bianca in tecnopolimero BTicino serie MATIX o serie equivalente.

- Per elenco lavorazioni vedi Allegato Impianto Elettrico

Le posizioni di punti luce e interruttori, saranno indicati dalla parte acquirente entro 7gg dalla richiesta della parte venditrice. Nell'eventualità che, la parte acquirente non indichi le posizioni di quanto sopra le stesse saranno stabilite dalla venditrice sulla base della disposizione dell'arredo interno riportato nelle planimetrie allegate al preliminare di compravendita. Non verranno forniti i corpi illuminanti all'interno delle proprietà esclusive.

### Predisposizione impianto d'allarme



L'impianto d'allarme sarà realizzato in sola predisposizione mediante stesura di corrugati per il collegamento dei sensori volumetrici futuri alla centralina di comando e dalla stessa al punto di futuro posizionamento della sirena e al punto di inserimento.

### Sistemazioni esterne

Le opere esterne, eseguite come da progetto e indicazioni della D.L., comprendono:

#### **Convogliamento acque piovane**

Le acque piovane provenienti dalle coperture e/o dai piazzali verranno convogliate in pozzetti di calcestruzzo con chiusino o caditoia in ghisa asportabile carrabile e incanalate verso il collettore di smaltimento mediante condotti in pvc rigido o comunque saranno eseguite specifiche prescrizioni impartite dal Comune di Impruneta.

#### **Convogliamento acque nere**

Le acque nere verranno convogliate in pozzetti di calcestruzzo con chiusino in ghisa asportabile carrabile e incanalate verso il collettore di smaltimento mediante condotti in pvc rigido e pozzetto con sifone e posto all'uscita della proprietà, come previsto dalle vigenti norme del regolamento Comunale d'igiene, e successivamente incanalate nella fognatura urbana.

Le Fosse Biologiche saranno in condominio per tutto il complesso.

**Recinzioni e contenimento**

Tutte le recinzioni e i contenimenti saranno realizzati come da Progetto.

**Pavimentazione percorsi pedonali privati e condominiali**

I percorsi pedonali privati saranno pavimentati con gres porcellanato a scelta della D.L.

**Canne fumarie e di ventilazione**

**Ventilazione cucine**

Le cucine e gli angoli cottura saranno dotati di canna di ventilazione costituita da tubazione di sfiato in pvc.



**TRAVELLI SRL**  
GENERAL CONTRACTOR

**SOA**  
GROUP  
PROTOS SOA - ARTIGIANSOA - SOA ADRIATICA - SIOA



### Condizioni generali e particolari

La Parte venditrice chiarisce che la descrizione dei lavori, riportata nella presente relazione tecnica, si intende semplicemente sommaria e schematica, con il solo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali e le caratteristiche dell'edificio. Gli appartamenti e gli altri spazi a diversa destinazione d'uso sono, di massima, quelli derivati dagli elaborati grafici di progetto, con finiture come dalla presente relazione, salve eventuali varianti che la Parte Acquirente potrà richiedere. Tali varianti non potranno riguardare i prospetti esterni, comportare modifiche strutturali o altre problematiche di ordine procedurale dei lavori e tecniche.

Eventuali modifiche sia tipologiche che di impiego di materiali non previsti in capitolato, saranno preventivamente concordati tra le parti. Resta comunque facoltà della Parte Venditrice apportare o meno le varianti richieste. Le varianti dovranno comunque essere sempre accettate dalla Direzione Lavori. Qualora i lavori di variante siano accettati dalla Parte Venditrice, essi verranno iniziati solamente previo accordo sulla differenza prezzi, controfirmato per accettazione dalla Parte Acquirente.

L'acquirente si impegna ad accettare eventuali riseghe, lesene, rientranze che esigenze tecnico-strutturali dovessero richiedere oltre a eventuali servitù di passaggio per canalizzazioni derivanti da sfiati, canne fumarie e qualsiasi altra predisposizione e passaggio strettamente necessario al funzionamento delle unità abitative sottostanti.

La Parte Venditrice precisa inoltre che nel corso dei lavori possono essere apportate modifiche alle soluzioni tecnologiche e nella scelta dei materiali indicati nella presente relazione, le stesse si intendono accettate dalla Parte Acquirente sia che vengano imposte dalle Autorità Competenti sia nel caso in cui vengano reputate necessarie dalla Direzione Lavori al fine di migliorare la condotta delle operazioni o la qualità dell'opera. Tali modifiche verranno sempre eseguite nel rispetto di quanto prevede il Permesso di Costruire e/o sue successive varianti in corso d'opera, e verranno effettuate al solo scopo di migliorare la buona qualità generale dell'edificio, che comunque non potrà mai essere inferiore a quanto pattuito. Le modifiche apportate a insindacabile giudizio dalla Parte Venditrice non comporteranno alcuna variazione di prezzo per la Parte Acquirente.

Per quanto attiene le opere di finitura eseguite prima della sottoscrizione del preliminare di compravendita valgono quelle effettivamente eseguite anche se diverse da quelle descritte nel presente documento.

PARTE PROMITTENTE  
VENDITRICE

PARTE PROMISSORIA  
ACQUIRENTE

\_\_\_\_\_

**Bagno a Ripoli, il 03.07.2024**



**TRAVELLI SRL**  
GENERAL CONTRACTOR



**NOTE:**

**VARIAZIONI ED INTEGRAZIONI RICHIESTE**

Tutte le modifiche o integrazioni richieste dalla parte acquirente, dovranno essere comunicate alla Venditrice entro 15 giorni dalla firma dell'impegnativa di acquisto dell'acquirente al fine di poter provvedere alla quantificazione dei maggiori oneri da inserire nel compromesso.

**PERSONALIZZAZIONI**

Tutti i posizionamenti delle parti previste dalle forniture di capitolato quali posizionamento punti luce, posizionamento sanitari, schema della cucina e quanto altro dovranno essere stabilite entro 7 giorni dalla comunicazione della Venditrice all'Acquirente fatto salvo la facoltà della Venditrice di non accettare tali posizionamenti in funzione di specifiche esigenze nate da predisposizioni esistenti (canne fumarie, colonne, dorsali, ecc..) o in difformità dalle normative vigenti.

Eventuale pratica paesaggistica per casetta in legno sarà compresa nella variante generale senza alcuna aggiunta di costi

LA PARTE VENDITRICE

LA PARTE ACQUIRENTE

---

---

**Bagno a Ripoli, Il 03.07.2024**



# TRAVELLI SRL

## GENERAL CONTRACTOR

Impruneta - Complesso Via delle Fabbiole

DETTAGLIO FINITURE UI1

ALLEGATO B

SCHEMA DI MASSIMA DI NUOVO IMPIANTO ELETTRICO

Rif.	Descrizione opera	U.M.	Quantità
	<i>Piano Primo</i>		
<b>1</b>	Fornitura e posa in opera d'impianto elettrico in tubo flessibile in PVC di tipo pesante di idonea sezione per posa in opera sotto traccia (tracce non comprese) , con cordicella non propagante l'incendio sempre di idonea sezione completo, di accessori di derivazione, giunzioni e siglatura, del progetto schematico e della dichiarazione di conformità come da DM. 37/08.		
	<i>Cucina Piano Cottura</i>		
	Punto Luce Interrotto	n	<b>2,00</b>
	Presa comandata da quadro elettrico per Piano Cottura ad induzione	n	<b>1,00</b>
	Presa comandata da quadro elettrico per Lavastoviglie	n	<b>1,00</b>
	Presa comandata da quadro elettrico per Forno	n	<b>1,00</b>
	Presa comandata da quadro elettrico per Frigo	n	<b>1,00</b>
	Presa comandata da quadro elettrico per Lavatrice	n	<b>1,00</b>
	Attacco Cappa cucina	n	<b>1,00</b>
	Presa 10 A	n	<b>2,00</b>
	Prese Sch	n	<b>3,00</b>
	Quadro generale e cucina	n	<b>1,00</b>
	Presa Tv	n	<b>1,00</b>
	<i>Bagno (per ciascun bagno)</i>		
	Punto Luce Interrotto	n	<b>2,00</b>
	Prese Sch	n	<b>1,00</b>
	Punto aspiratore (solo per bagni cechi)	n	<b>1,00</b>
	<i>Ripostiglio Lavanderia (ove presente)</i>		
	Punto Luce Interrotto	n	<b>1,00</b>
	Prese Sch	n	<b>1,00</b>
	<i>Pranzo Soggiorno</i>		
	Punto Luce Invertito	n	<b>1,00</b>
	Punto Luce Interrotto	n	<b>2,00</b>
	Punto Luce Aggiunto	n	<b>1,00</b>
	Prese Sch	n	<b>3,00</b>
	Presa 10 A	n	<b>3,00</b>
	Presa Tv	n	<b>1,00</b>
	Telefono		<b>1,00</b>
	Punto Termostato (Zona 1)		<b>1,00</b>
	<i>Camera (per ciascuna camera)</i>		
	Punto Luce Invertito (solo per camere matrimoniali)	n	<b>1,00</b>
	Punto Luce Deviato (solo per camere singole)	n	<b>1,00</b>
	Presa 10 A	n	<b>4,00</b>



**TRAVELLI SRL**  
GENERAL CONTRACTOR

Rif.	Descrizione opera	U.M.	Quantità
	Prese Sch	n	<b>1,00</b>
	Presa Tv	n	<b>1,00</b>
	<i>Disimpegni</i>		
	Punto Luce Invertito	n	<b>1,00</b>
	Punto Luce Aggiunto	n	<b>3,00</b>
	Punto Termostato (Zona 2)	n	<b>1,00</b>
	Lampada torcia emergenza	n	<b>1,00</b>
	<i>1.2 Esterni</i>		
	Impianto citofonico condominiale composto da n. 01 posto esterno condominiale e n. 1 posti interni modello base	n	<b>1,00</b>
	Impianto di illuminazione esterna (ove presente) composto da predisposizione n. 01 punti luce in pozzetto pvc	n	<b>1,00</b>
	Organi di comando Vimar serie Plana o Bticino Matix con placche bianche in tecnopolimero		



**TRAVELLI SRL**  
GENERAL CONTRACTOR

**Complesso Via delle Fabbiole – Impruneta**

**U.I. 1**

**All. C -Brochure dettagli forniture**

### **Sanitari**



Fornitura di Wc sospeso completo di sedile termoidurente

Fornitura di Bidet sospeso monoforo

Fornitura di cassetta incasso completa di staffe per sanitari sospesi e placca a doppio tasto bianca

Fornitura di staffe per bidet



Fornitura di piatto doccia in porcellana completo di sifone, fornitura di miscelatori a da lavabo, bidet e doccia

Asta doccia scorrevole





**TRAVELLI SRL**  
GENERAL CONTRACTOR

## Pavimenti Zona Giorno/Notte

I pavimenti per la zona giorno e notte saranno previsti in gres porcellanato in pasta nei colori beige o grigio, nel formato 60x60

Sarà possibile, a scelta della Committenza, montare gres porcellanato in pasta effetto legno in formato 20x90 o similare

Il battiscopa è previsto in legno laccato bianco con altezza massima 7 cm.





**TRAVELLI SRL**  
GENERAL CONTRACTOR

## **Pavimenti e Rivestimenti Bagno**

I pavimenti e i rivestimenti dei bagni saranno in coordinato al pavimento della casa, potranno essere scelti dalla Committenza in varie tonalità, sono esclusi dal capitolato decori e listelli



Sono esclusi la fornitura e il montaggio dei lavabi, mobiletti da bagno e le cabine doccia