

CAPITOLATO LAVORI

**Realizzazione Edificio Quadrifamiliare
Località Matassino – Via E. Berlinguer
Comune di Figline e Incisa Valdarno**



PROPRIETA': ANGIM Srl con sede a Figline e Incisa V.no

IMPRESA COSTRUTTRICE: ANGIM SRL

PROGETTISTA E DIRETTORE LAVORI: Geom. Diego Sarri

PREMESSA

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio quadrifamiliare a destinazione residenziale nel lotto di completamento dell'ex Comparto edificatorio "C1.8A - Matassino Sud" ubicato nella frazione di Matassino del comune di Figline e Incisa Valdarno, tra Via G. Amendola e Via E. Berlinguer.



Matassino è una località ampiamente popolata, che gravita intorno all'abitato di Figline Valdarno, da cui dista meno di un chilometro e con cui è collegata da un ponte che attraversa il fiume Arno. L'edificio residenziale sarà realizzato a margine dell'edificato esistente in direzione della frazione Faella in zona particolarmente privilegiata considerata la vicinanza ai principali servizi ubicati nella frazione, la vicinanza dell'aperta campagna e la presenza di fronte all'edificio di ampi spazi pubblici adibiti a parcheggio e parco verde.

Inoltre altro punto di forza dell'ubicazione del complesso immobiliare è la vicinanza alle più importanti infrastrutture dei trasporti essendo distante circa sei chilometri dal casello autostradale di Incisa-Reggello dell'autostrada A1 e meno di un chilometro dalla stazione ferroviaria di Figline Valdarno fulcro dell'area Valdarnese per raggiungere le città di Firenze ed Arezzo.

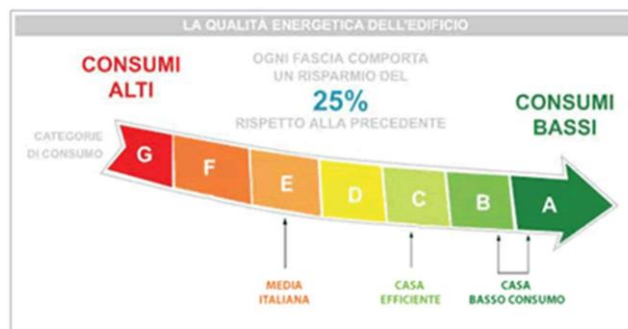
DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'intervento si propone l'obiettivo di realizzare appartamenti caratterizzati da un alto valore architettonico coniugando al meglio la tradizione dei materiali e del territorio valdarnese con la modernità delle soluzioni tecnologiche per creare alloggi di elevato confort a basso impatto ambientale con ridotti consumi energetici inserendo l'edificio in **classe energetica "A"**.



Infatti in ottemperanza a quanto previsto dalle normative vigenti in materia di efficienza e risparmio energetico degli edifici, l'impianto di riscaldamento sarà autonomo per ciascuna unità immobiliare con alimentazione ad energia elettrica di rete, le strutture opache verticali garantiranno un ottimo coefficiente di trasmittanza termica grazie alla realizzazione di muratura con blocco termico "gasbeton", le strutture orizzontali saranno isolate termicamente e acusticamente tramite l'inserimento di pannelli isolanti termo-acustici, gli infissi saranno realizzati in alluminio taglio termico con apertura ad anta e ribalta, guarnizioni perimetrali termo acustiche e vetro basso emissivo, nel rispetto della normativa energetica vigente per la zona di riferimento.

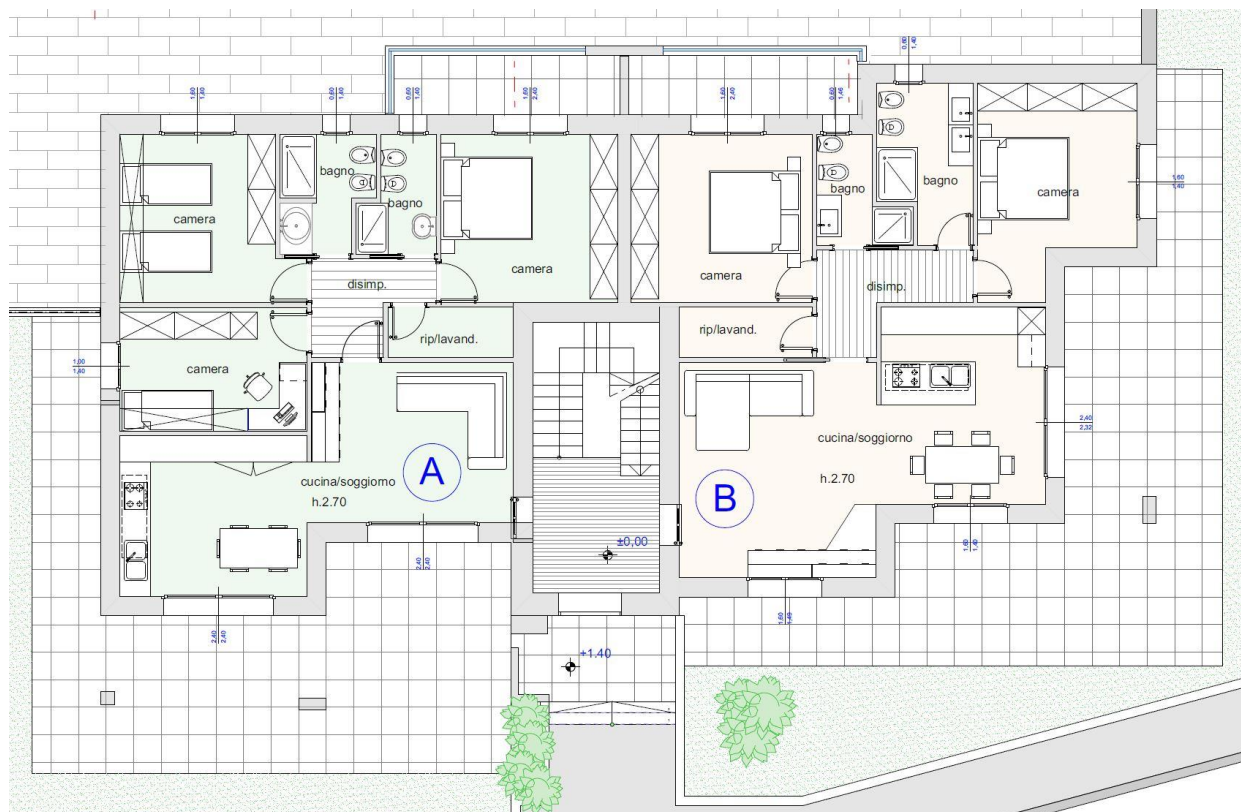
L'edificio è composto da n.4 alloggi con tipologia a piano posti due al piano terreno e due al piano primo con accesso dal vano scala condominiale che collega gli appartamenti al piano seminterrato dove sono posti i garage di pertinenza e il piazzale a comune.



Gli alloggi del piano terreno saranno dotati anche di ingresso indipendente dal vialetto pedonale comune e di giardino privato di pertinenza.



Le unità immobiliari saranno consegnate con predisposizioni e/o allacciamenti al punto di fornitura per quanto riguarda rete elettrica e acqua, mentre sarà a carico e cura dell'acquirente la stipula dei contratti con i singoli enti fornitori e la sola posa dei relativi contatori.



L'impresa si riserva di apportare modifiche non sostanziali alle voci che seguono, motivate da esigenze tecniche non prevedibili o da oggettivi problemi di disponibilità di fornitura al momento della posa in opera.

L'intervento sarà realizzato nella rigorosa osservanza di tutte le norme di legge vigenti, che ogni impresa è obbligata a conoscere e applicare, indipendentemente dalla loro citazione nel presente capitolato.

DESCRIZIONE DELLE OPERE

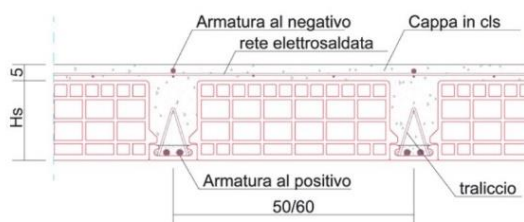
STRUTTURE PORTANTI

Le strutture portanti saranno realizzate in cemento armato secondo il progetto strutturale depositato all'ufficio dell'ex genio civile di Firenze.

Le fondazioni saranno eseguite in calcestruzzo armato con tipologia a platea con armatura metallica ad aderenza migliorata.

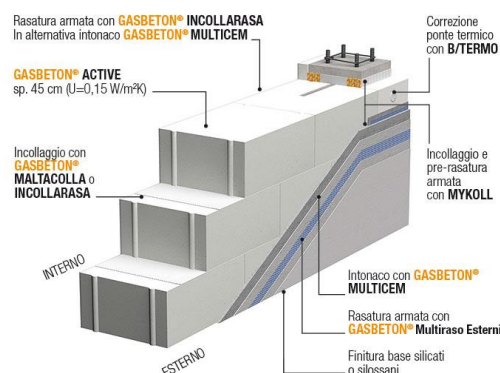
Setti, pilastri, travi, cordoli, scale, murature contro-terra e alcune parti di tamponatura perimetrale saranno eseguite in calcestruzzo armato con rete metallica o ferro singolo tipo Feb44K ad aderenza migliorata.

I solai, compreso quello di copertura saranno realizzati con tipologia piana, in latero cemento tipologia "bausta" oppure a soletta piena in calcestruzzo armato con armatura metallica tipo Feb44K ad aderenza migliorata ed opportunamente coibentati dove necessario.



TAMPONAMENTI E TRAMEZZATURE

Le tamponature esterne saranno realizzate in blocchi in calcestruzzo aerato autoclavato GASBETON EVOLUTION, con marcatura CE in Categoria I conforme alla normativa UNI EN 771-4, densità nominale 480 kg/m³, conducibilità termica λ_{10} dry 0,110 W/mK, spessore 400 mm, resistenti al fuoco EI 240, aventi trasmittanza termica U 0,263 W/m²K, sfasamento S 17h 1' e indice di potere fonoisolante Rw 53 dB; mentre le tramezzature interne saranno eseguite con laterizio forato e/o GASBETON EVOLUTION di spessore cm.8 e cm.12.



IMPERMEABILIZZAZIONI E COIBENTAZIONI

In corrispondenza del piano interrato sarà realizzato uno scannafosso perimetrale a protezione dei locali accessori e dei garage, il cui paramento esterno sarà protetto con guaina impermeabile, e membrana bugnata in Polietilene ad Alta Densità tipo bottonato. I solai di copertura delle logge e i balconi saranno protetti con impermeabilizzazione eseguita con guaina bituminosa o malta cementizia elastica tipo mapelastic.

Il solaio intermedio tra i garage e il piano terreno sarà coibentato con polistirene espanso di tipo estruso dello spessore di cm.6, mentre il solaio di copertura sarà realizzato con tipologia “tetto rovescio”, impermeabilizzato con doppio strato incrociato di guaina impermeabile e coibentato con polistirene espanso tipo estruso dello spessore di cm.12, protetto da strato di compensazione e ghiaino.

INTONACI E TINTEGGIATURE

Le pareti interne dei locali abitabili saranno intonacate con malta premiscelata e tinteggiate con due mani di pittura da interni monocolor.

Le pareti esterne saranno finite ad intonaco e tinteggiate con due mani di tinteggiatura acril-silossanica nei colori indicati e scelti dalla direzione lavori.

Tutte le parti metalliche, ringhiere, cancelletti, ecc. saranno finite a smalto nei colori indicati e scelti dalla direzione lavori.

PAVIMENTI, RIVESTIMENTI E ACCESSORI

La pavimentazione interna degli alloggi è prevista in ceramica o grès porcellanato nei formati e tipi scelti dagli acquirenti tra quelli proposti dalla società venditrice con posa tradizionale e incollate su massetto. In alternativa gli acquirenti potranno scegliere le forniture desiderate facendosi carico dei maggiori costi oltre gli €30,00 per i pavimenti ed €10,00 per i battiscopa.



Il rivestimento dei bagni e della cucina sarà eseguito in piastrelle in ceramica o grès porcellanato nei formati e tipi a scelta del cliente tra quelli proposti dalla società venditrice. In alternativa gli acquirenti potranno scegliere le forniture desiderate facendosi carico dei maggiori costi superiori ai €30,00.

La pavimentazione delle parti esterne private quali logge e balconi è prevista in clinker antigelivo o grès porcellanato antigelivo nei formati 20x20, 20x40, 15x30 o similari, con posa a correre e incollate su massetto, quella degli spazi comuni in masselli autobloccanti e/o asfalto colorato.

I bagni saranno dotati di vaso, con cassetta incasso tipo GEBERIT AQUASTOP, bidet, completo di sifone e raccordi in ottone cromato pesante, piatto doccia in resina e rubinetteria a corredo di quanto descritto. La direzione lavori provvederà ad indicare agli acquirenti la sede dove sarà possibile visionare le tipologie di finiture selezionabili per tali accessori.

Restano esclusi dal presente capitolato, e quindi a carico della committenza, il mobile lavabo ed il box doccia.

La cucina sarà dotata di punto di erogazione acqua calda e fredda e raccordo di scarico tipo GEBERIT per lavello, punto di erogazione acqua fredda e raccordo di scarico per lavastoviglie.

Si specifica che in caso di scelta di pavimenti, rivestimenti in materiali diversi da quelli di capitolato l'acquirente dovrà tenere presente la possibilità di un congruaglio sulla posa e il montaggio di detti materiali da calcolarsi in base al formato e alla consistenza degli stessi.

Soglie e davanzali sono previste in travertino così come il rivestimento e la cimasa di alcune parti dei muretti esterni.

SERRAMENTI

Le porte interne saranno a battente o scorrevoli, come da progetto, realizzate in legno tamburate lisce laccate modello incisione complete di telaio in listellare impiallacciato in fibra con coprifili lisci mm.70x10 ad incastro, guarnizione gomma di battuta, serratura patent centro-porta, maniglia cromo satinata tipo colombo robot, finite di lucidatura poliuretana a due componenti opaca laccata, colore ral 9010.



I serramenti esterni (finestre e portefinestre) saranno realizzati in alluminio taglio termico con interposto vetro basso emissivo, con guarnizione di rigiro all'anta e al telaio e doppia apertura tipo anta-ribalta, le persiane previste saranno in alluminio con apertura a battente, serratura a tre punti (superiore, inferiore e centrale) con elette fisse, qualora richiesto dalla parte acquirente potranno essere montate persiane con arelle orientabili da pagarsi a parte.



Le porte dei garage saranno di tipo basculante in doppia lamina di acciaio coibentata motorizzate e dotate di apertura con telecomando e le porte di collegamento interno tra i garage e il vano scala condominiale saranno in metallo.

Il portoncino di ingresso sarà di tipo blindato con serratura di sicurezza.

Non sono previste la fornitura e il montaggio delle zanzariere e inferriate, qualora richieste dalla parte acquirente potranno essere montate pagando il sovrapprezzo direttamente al fornitore.

OPERE IN FERRO

Le ringhiere delle saranno in profili in ferro o alluminio di disegno semplice tradizionale, quelle esterne saranno in vetro e/o ferro verniciato a smalto.

IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE

Gli scarichi delle cucine e dei bagni saranno separati tra le acque bianche e quelle nere e saranno eseguiti con tubazioni di opportuni diametri in polipropilene con giunti ad innesto. Gli sfiati saranno prolungati fino sopra la copertura con tubazione opportunamente protetta con retina anti-insetto posta all'interno di comignoli.

L'impianto di trattamento primario sarà garantito tramite una fossa bicamerale e un pozzetto sgrassatore, collegati tramite pozzetto di raccolta alla fognatura pubblica.

Le acque meteoriche delle coperture saranno raccolte al livello della copertura e smaltite mediante pluviali in plastica colorati diametro Ø 80, al piede dei quali sarà posto in opera un pozzetto in cemento prefabbricato delle dimensioni interne di cm.30x30 con chiusino, collegati al pozzetto di raccolta e convogliate nella fognatura pubblica.

CANNE FUMARIE E VENTILAZIONE ARTIFICIALE

Nei servizi igienici se sprovvisti di aerazione, sarà installato un elettro-aspiratore collegato a un condotto in P.V.C. Ø 100 prolungato sopra la copertura o in facciata.

Per ciascun alloggio sarà realizzata una canna per l'esalazione dei fumi di cucina, realizzata con tubo di plastica termoresistente Ø 80 o 100, messa in opera incassata.

IMPIANTO IDRICO - IGIENICO SANITARIO

L'impianto sarà realizzato a norma delle vigenti leggi e certificato. Tutti gli immobili saranno forniti di acqua potabile direttamente dall'acquedotto comunale con tubazione in polietilene ad alta densità posata entro scavo, a partire da un vano contenente i contatori, munito di sportello in ferro verniciato.

L'impianto di distribuzione dell'acqua sarà realizzato con tubazioni in polietilene multistrato e sarà completo di saracinesche, filtri, coibentazione conforme alla legge vigente.

I garage di pertinenza e almeno una terrazza saranno dotati di allaccio e scarico acqua.

IMPIANTO RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA

Gli impianti saranno realizzati conformemente alle normative vigenti e al progetto esecutivo rispetto al quale sarà fornita certificazione di conformità.

L'impianto di riscaldamento all'interno degli alloggi sarà autonomo tipo a pannelli radianti sottopavimento nelle modalità previste dal progetto esecutivo, completi di valvole di regolazione, detentori e valvole sfogo aria, alimentato da pompa di calore aria/acqua posizionata sopra la copertura e comandato da apparecchiatura di regolazione con



cronotermostato programmabile nel numero previsto dal progettista. All'interno dei bagni oltre all'impianto radiante sarà installato un termo-arredo elettrico.

La realizzazione dell'impianto di riscaldamento radiante a pavimento permette la massima libertà nella gestione del riscaldamento con possibilità di regolare la temperatura dei singoli ambienti secondo i propri desideri e necessità e un notevole risparmio sulle spese di riscaldamento stimato intorno al 40% considerato che tale impianto è abbinato alla coibentazione dell'appartamento (serramenti, vetri, isolamento dei solai, delle murature, ecc.), per raggiungere il maggior rendimento energetico rispetto agli impianti tradizionali.

L'impianto di produzione acqua calda sarà alimentato da pompa di calore aria/acqua, che provvederà a generare l'acqua fredda e l'acqua calda per il funzionamento estivo ed invernale, posizionata nel locale tecnico ubicato al piano interrato e dotata di accumulo tecnico bivalente e gruppo idronico con serbatoio da lt.300.

Ogni alloggio sarà dotato di Kw 3,00 prodotti da pannelli fotovoltaici posti sulla copertura dell'edificio per alimentare gli impianti tecnologici, con inverter e predisposizione per l'installazione di batterie di accumulo all'interno del locale tecnico al piano interrato.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà di tipo sottotraccia, completo ai antenna TV Centralizzata e prese telefoniche. Le apparecchiature installate saranno della marca Bticino serie MATIX GO con placca bianca in tecnopolimero disposte nelle quantità indicative e non vincolanti di seguito descritte:

- Cucina

- Disimpegno :

-

- n. 2 punti luce acceso da 1 punto
- n. 1 presa 2P+T 10A
- n. 1 punto pulsante tirante

- n. 2 punti luce acceso da 1 punto
- n. 1 punto presa 2P+T 10 A
- n. 1 punto pulsante tirante

- n. 1 punto luce acceso da 3 punti
- n. 3 punti presa 2x10A
- n 1 punto presa TV
- n. 1 punto predisposizione comando a distanza per termostato
- n.1 punto predisposizione presa SAT.

- n. 1 punto luce acceso da 2 punti
- n. 3 punto presa 2x10A
- n. 1 punto presa TV
- n. 1 punto telefonica
- n. 1 punto predisposizione comando a distanza per termostato

- n. 1 punto luce acceso da 1 punto
- n. 1 punto presa 2x 10/16 A tipo UNEL

- n. 1 punti luce acceso da 2 punti
- n. 1 punto presa FM 2x 10/16 A tipo UNEL

- n. 3 punti illuminazione giardino

L'impianto condominiale sarà dotato di contatore autonomo collegato alla rete E-distribuzione e all'impianto fotovoltaico dedicato da Kw.2, posto sulla copertura.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO E DI ALLARME

Tutti gli alloggi saranno dotati di predisposizione di impianto di condizionamento con tubazioni sottotraccia ed erogazione a split alimentati da pompa di calore con allacci predisposti nella terrazza tergale, e di predisposizione dell'impianto di allarme eseguita completa di fornitura e posa in opera di sensori a contatto sulle finestre, predisposizione per montaggio tastiera di comando e predisposizione per montaggio di una sirena interna ed una esterna.

ALLACCIAMNETI

I contatori dell'acqua e dell'energia elettrica, saranno ubicati in apposite nicchie dislocate secondo il progetto e le indicazioni degli enti gestori dei servizi.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

L'edificio sarà dotato di regolamento di condominio redatto a cura della società costruttrice prima della fase di alienazione e i futuri acquirenti ne daranno acquiescenza al rogito notarile.