

**CAPITOLATO Speciale - CANTIERE RIGLIONE**  
**"LOC. RIGLIONE" – Blocco A,B,C**

**Proprietà : "AMAR S.R.L."**

**Progetto Direzione Lavori:**

Studio Tecnico Biasci Claudio – San Giuliano Terme

**Ditta esecutrice:**

"AMAR s.r.l."

**OGGETTO:**

**DESCRIZIONE DELLE OPERE E DEI MATERIALI IMPIEGATI PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICI  
RESIDENZIALI POSTI A RIGLIONE (PI) – VIA TALAMONE**

**ELENCO E DESCRIZIONE TECNICA DELLE OPERE E PRESTAZIONI INERENTI I LAVORI DI CUI ALLA  
SCRITTURA PRIVATA.**

- **OPERE AL RUSTICO** - Le opere al rustico come fondazioni, muratura portante, solai, tetto, etc. saranno realizzate nel pieno rispetto dei calcoli statici, secondo le norme di riferimento : NTC 2008 di cui al DM 14/2008, nonché del D.L. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni (norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici) e con le relative specifiche previste per gli isolamenti acustici.

Il costruttore rimane responsabile a termine di legge, completamente e sotto ogni profilo ed in particolare dal punto di vista statico.

Rimarrà inoltre garante, sempre a termine di legge, della stabilità delle singole strutture, nonché del buon funzionamento degli scarichi verticali ed orizzontali, degli impianti di ogni tipo e di tutte le altre opere di uso normale predisposte per la più completa funzionalità del fabbricato.

Il costruttore dovrà altresì attenersi e dovrà mettere in atto tutte le lavorazioni e gli accorgimenti occorrenti per la realizzazione dell'edificio alla regola dell'arte ed in particolare:

- interventi sulla copertura per le misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizione di sicurezza, ai sensi del regolamento di attuazione di cui all'art 82, comma 14 della legge 3 gennaio 2005 n° 1;

- requisiti acustici passivi dell'edificio di cui alla L. 447/1995 e DCPM 05/12/1997

**- DESCRIZIONE DI TUTTE LE OPERE -**

**CAPITOLATO CON LE CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO**

1. Struttura portante armata in blocchi in laterizio "Poroton" spessore 25 cm, come previsto dai calcoli strutturali dell'ing. Miliffi incaricato (calcoli eseguiti per avere "certificazione antisismica per una vita nominale di 50 anni"), compresa contro-parete interna di forati spessore cm 8 su tutto il perimetro esterno (muratura a cassetta) con all'interno dell'intercapedine adeguato pannello coibente come previsto da calcoli termici redatti dal tecnico incaricato.
2. Solai in laterizio armato o in cls come previsto dai calcoli strutturali, per un sovraccarico accidentale di 250 kg/mq.
3. Copertura in laterizio o in legno (lamellare), gronde in legno (lamellare) come da progetto arch. e strutturale e manto in tegola portoghese. L'isolamento del solaio di copertura verrà

- effettuato secondo indicazioni del tecnico della termica, (con pannelli di grafite di cm 12,00).
4. Muratura esterna intonacata a malta di calce e finite con coloritura tipo acrilossilossanica. In alcune facciate, indicate dal DD.LL. sarà installata una pietra di rivestimento di varie forme e misure sempre a scelta della DD.LL..
  5. Pareti divisorie interne in laterizio di spessore cm 8 ed intonacate a malta di calce.
  6. Solaio in laterizio armato nei piani superiori ed in lastre in cls al piano terra con fondazioni in c.a comunque il tutto nel rispetto del progetto strutturale redatto dallo studio Ing. Miliffi, eventuali gronde o tetti esterni saranno realizzati come da progetto. Sarà realizzata una canna fumaria per la cucina per ogni appartamento.  
6bis) Parapetti dei terrazzi e delle scale in muratura o ringhiera in ferro zincato come previsto nel progetto.
  7. Pavimenti: - nei locali di abitazione in monocottura dal prezzo di acquisto € 20,00 AL MQ. Sui terrazzi, nel locale di sgombero e sul marciapiede in cotto o monocottura delle dimensioni a scelta della Direzione dei lavori tutti posati a correre o in diagonale con una fuga fino a 3mm a scelta dell'acquirente.
  8. Rivestimenti: - in ceramica dal prezzo di acquisto € 20,00 AL MQ, nel bagno per un'altezza pari a ml.2,20 e nella cucina per una altezza pari a ml.1,60 nella zona acquaio e angolo cottura.
  9. Battiscopa dello stesso materiale dei pavimenti in tutte le stanze escluso le pareti del rivestimento.
  10. Scale interne ed esterne in c.a rivestite in pietra forte, o similari a scelta dell'acquirente di pari valore.
  11. Soglie e davanzali in pietra a scelta della ditta costruttrice. Copertine e parapetti in pietra o similari come le scale.
  12. Infissi:- Portoncino d'ingresso blindato in legno. Porte interne in tamburato lisce, in finitura in legno, montate su imbotte e controtelaio, complete di serratura e maniglia. Finestre e porte-finestre in PVC complete di vetro-camera, nel rispetto delle leggi della legge n° 10/91 e447/1995 e DCPM 05/12/1997, complete di ferramenta, maniglia a cremonese. Persiane, dove occorrono, in alluminio di colore a scelta a discrezione della dd.ll.
  13. Tinteggiatura esterna in pittura acrilossilossanica ed interna ad idrorepellente (colore Bianco).
  14. Impianto idrico sanitario: - rete di distribuzione ed adduzione dell'acqua calda e fredda in polipropilene con allacciamento a tutti gli apparecchi. Bagni (come da progetto),Sanitari in porcellana sospesi, tipo Arteceram serie Ten, lavabo con colonna e wc con cassetta di scarico ad incasso. Rubinetteria in ottone cromato tipo Oioli serie Jazz e King, o similari di pari valore; scarichi in Geberit., piatto doccia 80x80 / 70x90 o vasca in acciaio porcellanato o in acrilico a scelta dell'acquirente cm 170 x 70, predisposizione impianto idrico e scarichi per lavello in cucina e per lavastoviglie, adduzione acqua e scarico per pilozzo, oltre ad un punto acqua con relativa cannella posizionata nel giardino di ogni appartamento dove presente.
  15. Impianto termico:- sarà realizzato a norma della D-Lgs 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni fino all'ultimo D.M. 26/6/2015 con caldaia a pompa di calore con sistema elettrico oltre con produzione di calore che sfrutta energia elettrica di nuova generazione, oltre al bollitore idoneo posizionato in cassone esterno; l'impianto di riscaldamento sarà realizzato a pavimento, circuiti con collettori di distribuzione sezionati a piano dove sono previsti più piani con le relative valvole di zona, verranno fatte predisposizioni per addolcitore nel locale previsto e per climatizzazione con quattro split ( appartamento o villetta ) .
  16. Impianto elettrico: - l'impianto verrà realizzato in sottotraccia con tubi in pvc in domotica

(controllo luci) di dimensioni tali da contenere 1\3 in piu' dei cavi in essi contenuti.

I cavi saranno sfilabili delle sezioni regolamentari e rapportati al carico. Per le quattro prese dove e' previsto un carico di potenza superiore a 1kw viene prevista l'installazione di un interruttore automatico magnetotermico a protezione da inserirsi nel centralino di comando. Tutte le parti metalliche esterne degli impianti elettrici dovranno essere collegate con una corda di messa a terra collegata a terra.

Verranno messi a terra anche i collettori dell'impianto di riscaldamento. Verra' installato un pulsante con targhetta cromata e relativa suoneria al portone d'ingresso.

Verra' installato un citofono di comunicazione al piano terra sul muro esterno del fabbricato. Verra' predisposto un impianto telefonico, tv e satellitare ( questo in un punto dell'alloggio ) eseguito in sottotraccia, e filo pilota per relative prese da ubicarsi nel punto di Vostro gradimento. L'infilaggio dei cavi di detti impianti sarà di competenza di chi li realizzerà.

Verra' eseguita la linea di alimentazione per caldaia e per aspiratori di fumo nella cucina.

I frutti da installare saranno della ditta Vimar serie Plana .

In particolare e' previsto:

DESCRIZIONE	Q.TÀ
<b>INGRESSO SOGGIORNO</b>	
Punto presa servizio	4
Punto deviato	2
Punto campanello con suoneria	1
Presa TV	1
Presa telefonica	1
Presa SAT	1
Punto deviato scale	1
<b>CUCINA PRANZO</b>	
Punti prese per elettrodomestici	7
Linea separata induzione	1
Punti prese servizio	2
Punto luce deviato	1
<b>RIPOSTIGLIO PT</b>	
Punto presa servizio	1
Punto luce semplice	1
<b>DISIMPEGNO PT</b>	
Punto presa servizio	1
Punto luce semplice	1
<b>BAGNO PT</b>	
Punti prese	2
Punto luce semplice	3
<b>CAMERA MATRIMONIALE</b>	
Punto presa servizio	4
Punto luce invertito	1
Presa TV	1
Presa telefonica	1
<b>CAMERA 1</b>	
Punto presa servizio	3
Punto deviato	1
Presa TV	1
Presa telefonica	1
<b>CAMERA 2</b>	
Punto presa servizio	3
Punto deviato	1
Presa TV	1
Presa telefonica	1
<b>CAMERA 3</b>	
Punto presa servizio	3
Punto deviato	1
Presa TV	1
Presa telefonica	1

<b>DISIMPEGNO NOTTE</b>	
Punto presa servizio	3
Punto invertito	1
<b>BAGNO P1</b>	
Punti prese	2
Punto luce semplice	2
<b>INOLTRE</b>	
Punto luce semplice esterno	6
Presa servizio esterna	4
Quadro elettrico	1
Sezionatore 32A	
Differenziale 25A	
Magnetotermico da 10A luce	
Magnetotermico da 16A prese servizio	
Magnetotermico da 16A cucina	
Magnetotermico da 10A caldaia	
Centralino da incasso 24 moduli	
Quadro contatore	1
Lampade emergenza	1
Punto caldaia con bipolare	1
Punti termostato solo filo	2
Dispersore di terra	1
Allarme predisposizione solo tubo e filo	1
Kit citofono con posto esterno e un posto interno	1
Predisposizione CDZ solo tubo	
Predisposizione fotovoltaico	
Predisposizione giardino solo tubo	
Aspiratore per bagno senza finestra fornito e montato	2
Alimentazione a pompa di calore	1
<b>IMPIANTO FOTOVOLTAICO</b>	

E' previsto inoltre un punto luce per ogni terrazzo uno per ogni scala e due nel giardino, dove presente, oltre alla predisposizione sottotraccia per impianto di allarme per contatti alle

finestre e sensore di movimento all'ingresso.

Verranno installati sul tetto i pannelli fotovoltaici della potenza indicata dalla normativa e secondo i calcoli di legge effettuati dal tecnico incaricato. (da 1,0Kw a 1,8 Kw )

17. RETE TELEFONICA: - sarà costituita da tubazione incassata e scatole per quattro punti telefonici nelle villette e tre negli appartamenti.
18. IMPIANTO TV: Sarà realizzato con tubazione canalizzata incassata dal sottotetto per quattro prese nelle villette e tre negli appartamenti oltre ad una per l'impianto satellitare, con esclusione dell'antenna e dell'apparecchiatura.
19. Fognatura: - sarà eseguita fino all'allacciamento della fognatura comunale secondo le prescrizioni dei competenti organi tecnici.
20. Sistemazione esterna:- recinzione come previsto su disegno se non già presente, con muri esterni di una altezza pari a ml 1 con sovrastante copertina in cotto o cemento, muretti interni di una altezza pari a ml 1, i cancelli saranno in ferro zincato o verniciato a disegno della dd.ll, i vialini interni privati ed i posti auto saranno pavimentati con pavimentazione autobloccante tipo Veleia o mattoncorte a scelta della dd.ll .
21. Tutte le tubazioni e canalizzazioni quali acqua, metano, E.N.E.L. e TELECOM., a partire dalla via fino al raggiungimento dell'abitazione saranno a completo carico della ditta costruttrice, mentre le varie richieste di allaccio, contratti diritti fissi ed i relativi contatori, saranno a completo carico del committente.
22. Tutti i lavori di messa in opera dei relativi materiali e le forniture degli stessi, nessuna esclusa o eccettuata, compresi pavimentazioni, rivestimenti, infissi ed impianti, saranno categoricamente effettuati dall'impresa costruttrice. Eventuali modifiche alle prescrizioni contenute nel presente capitolato, dovranno essere sempre e preventivamente concordate con la DD.LL.; il tutto a condizione che le opere vengano realizzate in conformità a leggi e regolamenti vigenti. La società appaltatrice e la DD.LL. si riservano il diritto di sostituire i materiali citati nel presente capitolato con altri di eguale pregio ed eguale valore. Le misure e le dimensioni dei singoli vani, devono essere intese in modo approssimativo, secondo le indicazioni e le tolleranze previste dal regolamento edilizio. Qualsiasi variante che verrà proposta sia dall'appaltatrice che dall'appaltante, dovrà essere tassativamente concordata con il progettista e la DD.LL. .

Letto approvato e sottoscritto dalle parti.

Bientina li \_\_\_\_\_2025

L'acquirente

L'impresa  
"AMAR srl"