

**CAPITOLATO GENERALE DELLE OPERE**

**VIA VAIANESE 2 – S.ELLERO, REGGELLO (FI)**



## DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

1. Il committente ha la disponibilità di un terreno edificabile sito nel Comune di Reggello, Via Vaianese ,Sant Ellero, con realizzazione di un corpo di fabbricato composto da sei appartamenti, in quanto al piano interrato realizzazione di taverna, posti auto, mentre al piano terra e primo abitativo, al secondo verranno realizzate mansarde, con vari accessori compreso esterno. Verrà allegato progetto definitivo approvato al comune. identificata, nel comparto C 30.



Comparto C30

L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terra e piano primo e mansarde) oltre ad un piano interrato.

In particolare il fabbricato è così distinto:

- - Piano interrato: composto da locali ad uso della residenza ed in particolare cantine, locali tecnici, lavanderia, accessibili ai locali del piano terra tramite scala interna. Perimetralmente è realizzato uno scannafosso;
- Piano Terra e Piano Primo : composto dalla zona giorno soggiorno con zona pranzo e cottura oltre a bagno e zona notte, suddiviso in 6 appartamenti, completati al piano terra da " Taverna" mentre il Primo piano è corredato della Mansarda. Tutti gli appartamenti sono corredati di Garage individuali e terrazza.

Al fabbricato si accede da Strada Privata .

## **STRUTTURE**

La struttura dell'immobile è in cemento armato con fondazione a platea, Blocchi di Polistirolo gettati in opera coibentati. I solai di piano e inclinati sono in latero cemento tipo "Bausta" calcolati, per uso abitativo, con un sovraccarico accidentale di 200 kg/mq oltre al carico permanente comprensivo di tutte le parti fisse murarie, la gronda è in Cemento armato.

## **OPERE MURARIE**

Pareti esterne: Le pareti di tamponamento verso l'esterno saranno dotate fin dalla loro apposizione di cappotto mediante l'ancoraggio sul lato esterno di un pannello di materiale termoisolante di spessore pari a cm 7 oltre intonaci e rasature.

Pareti interne: Le tramezzature interne saranno realizzate in cartongesso con doppia lastra e isolante per un totale di cm 10 circa.

## **INTONACI**

In tutti i locali interni agli appartamenti gli intonaci saranno realizzati in malta premiscelata della Knauf serie roccia di Gambassi, ottenuta miscelando leganti aerei e inerti ricavati da minerali naturali del calcio e alleggerito con l'aggiunta di perlite espansa, è la pelle di ogni ambiente: respira con esso e provvede a regolarne l'umidità dell'aria. E' un intonaco perfettamente compatibile con la biologia e il benessere dell'uomo.

## **ISOLAMENTO TERMICO DELLE FACCIATE**

L'edificio sarà coibentato termicamente contro il freddo invernale ed il caldo estivo a mezzo posa di apposito cappotto termico dello spessore di cm 7, idoneamente ancorato alla opportuna muratura di tamponamento, per tutto il perimetro dell'edificio, idoneamente progettato e posato per ottenere la classe energetica prefissata e soddisfare i requisiti e caratteristiche tali da assicurare l'isolamento termico e acustico previsti dalle normative vigenti.

## **SCARICHI**

Gli scarichi delle acque bianche e nere saranno realizzati in tubo a innesto serie Geberit modello Silent (silenziato) o similari completi di raccordi, pezzi speciali e collari di fissaggio, posti entro apposito alloggiamento di tipo a cassetta insonorizzata. Pluviali in tubo di rame, alluminio o Geberit di idonea sezione. Canne fumarie singole per sfiati cucine in PVC, di idonea sezione secondo le ultime disposizioni di Legge.

## **COPERTURA**

La copertura è del tipo a capanna con struttura in latero cemento e munita di idoneo isolamento termico e acustico realizzato a mezzo di pannello di idoneo spessore e sovrastante posa di manto impermeabilizzante, il tutto rispondente al progetto strutturale. E' inoltre presente idoneo sistema anticaduta per la manutenzione della copertura.

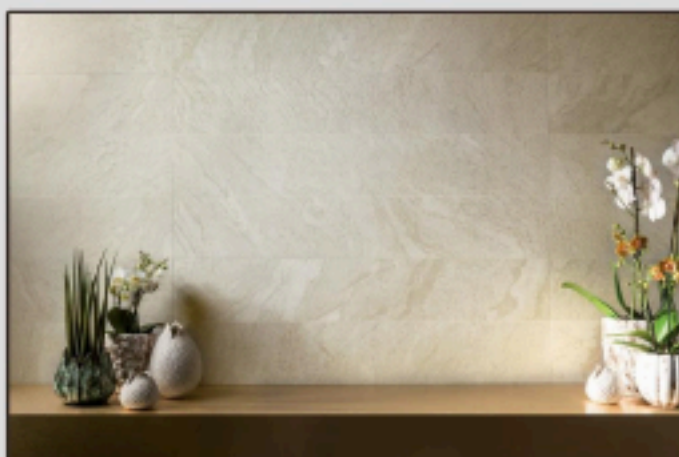
## **PAVIMENTI, RIVESTIMENTI E SANITARI**

Pavimenti: tutti i locali di abitazione saranno pavimentati con mattonelle in monocottura o gres porcellanato o in alternativa a scelta della committenza con parquet in legno di rovere, il tutto comunque da scegliersi nel campionario dell'impresa nelle marche "Caesar, Edimax, Sant'Agostino, Mariner, IPF, Original Parquet" per una cifra di acquisto pari a 20,00 €/mq. L'impresa non assume nessuna responsabilità per fessurazioni nei pavimenti in legno derivanti da normali movimenti dell'essenza stessa. I bordi delle pavimentazioni saranno rifiniti a parete con zoccolino battiscopa in legno tipo rovere o similare. I balconi esterni saranno pavimentati in gres di colore scelto dalla direzione lavori ed avranno lo zoccolino battiscopa sempre in gres. Rivestimenti: i vani per i servizi igienici avranno le pareti rivestite per un'altezza di mt. 2,00 circa con piastrelle di monocottura, il vano cucina avrà rivestita la parete dei servizi per un'altezza di cm. 1,60 con piastrelle di monocottura il tutto comunque da scegliersi nel campionario dell'impresa nelle marche "Caesar, Edimax, Sant'Agostino, Mariner" per una cifra di acquisto pari a 20,00 €/mq. Sanitari: i sanitari saranno da scegliersi nel campionario dell'impresa nella marca "Simas" sospesi a scelta del cliente tra quelli forniti dalla Ditta Costruttrice. La cabina doccia sarà di cristallo mm.6. Miscelatori: i miscelatori saranno da scegliersi nel campionario dell'impresa nella marca "Bugnatese serie Tetris e Simply".

# Gres porcellanato effetto PIETRA



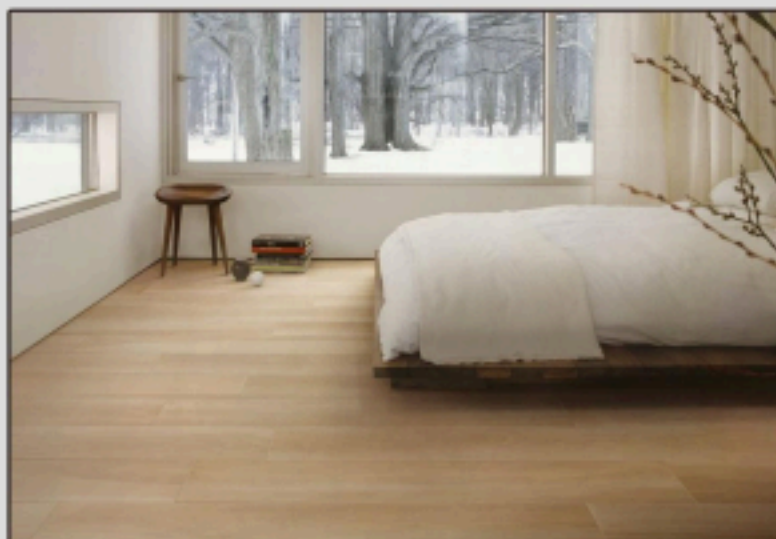
## Gres porcellanato effetto PIETRA



## Gres porcellanato effetto CEMENTO



# Gres porcellanato effetto LEGNO



---

*SERVIZI IMMOBILIARI SRL*

# Gres porcellanato effetto LEGNO



## SANITARI SOSPESI

SIMAS SERIE VIGNONI SOSPESA



SIMAS SERIE BADEN BADEN SOSPESA



# LAVABO IN APPOGGIO/SOSPESO

SIMAS SERIE VIGNONI



---

*SERVIZI IMMOBILIARI SRL*

# RUBINETTERIA

BUGNATESE SERIE TETRIS



BUGNATESE SERIE SIMPLE



## **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, CLIMATIZZAZIONE E FOTOVOLTAICO**

L'impianto di climatizzazione invernale ed estiva realizzato è del tipo radiante a terra realizzato attraverso caldaia murale singola per ogni appartamento completo di collettori, mentre per la produzione di acqua calda oltre alla caldaia verrà installato un pannello solare per appartamento.

## **IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico verrà realizzato a norma di legge secondo le indicazioni precise dettate dai vari Ministeri per avere un impianto a Norma. Le prese e gli interruttori saranno della serie "Living della Ticino" con colori a scelta della clientela.

## **INFISSI**

Infissi esterni della "Internorm": le finestre e porte finestre saranno in PVC con guarnizioni a tenuta, e con telaio maggiorato rispetto alle sezioni standard e finitura di colore bianco, ferratura in almeno due punti con maniglia in alluminio anodizzato color acciaio satinato. Essendo il vetro un altro punto cardine del sistema finestra per quanto attiene alle normative in materia di acustica e risparmio energetico, esse saranno munite di un buon prestante vetro camera basso emissivo.

Portoni di ingresso della "Internorm": di sicurezza modello blindato con serratura di sicurezza.

Infissi interni della "C.G. Serramenti": le porte interne saranno di tipo tamburate, con placcatura sulle due facce in colore chiaro, bordo in massello spessore 45 mm, serratura e maniglia in alluminio anodizzato color acciaio satinato, lucidatura opaca finita in stabilimento.

## **VERNICIATURE E TINTEGGIATURE**

Tutti i locali interni saranno tinteggiati con Idropittura antistatica, traspirante per interni alle resine vegetali tipo Vivace M20 Solas, di colore bianco, esente da resine acriliche, viniliche, alchidiche, da poliuretanic, isoalifati, biocidi e da sostanze tossiche in genere. La colorazione è data da pigmenti minerali fotostabili. In scheda tecnica compare la dichiarazione totale delle materie prime. Una scelta per garantire l'ultimo strato di pelle della unità immobiliare ecologico e biocompatibile.

Le superfici esterne intonacate saranno tinteggiate con vernici silossaniche con colori a scelta della Direzione Lavori preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

## **SISTEMAZIONI ESTERNE**

Nei giardini è previsto il riporto di terra da coltura, in ragione di uno spessore adeguato, mentre a carico del cliente saranno la semina, la piantumazione e tutte le opere da giardiniere che si rendessero necessarie alla personalizzazione del giardino. Per la delimitazione dei confini di proprietà le recinzioni saranno realizzate della stessa tipologia di quelle esistenti e più precisamente mediante la posa in opera di rete metallica di altezza pari a circa 1,50 m, mentre la divisione in corrispondenza della viabilità verrà realizzata mediante l'esecuzione di un muretto con blocchi intonacati e tinteggiati dello stesso colore del fabbricato con sovrastante ringhiera in acciaio.

La pavimentazione esterna sarà in autobloccanti nelle zone destinate a parcheggio delle macchine mentre in gres porcellanato nelle restanti zone.