

COMUNE DI MONTERIGGIONI

Località Fornacelle

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

Generalità

Il complesso residenziale si realizzerà in Via del Pino in località Fornacelle, nel Comune di Monteriggioni. Sarà costituito da 4 unità immobiliari, distribuite su più piani, con ingresso indipendente e dotate di resedi private, loggiati, garage, posti auto scoperti e locali tecnici.

Gli appartamenti saranno realizzati con caratteristiche tecniche tali da farli corrispondere alla classificazione energetica A o superiore.

Strutture portanti – principi generali

Le strutture portanti del fabbricato saranno progettate in conformità al D.M. II.T.T. del 17.01.2018 (nuove norme tecniche per le costruzioni) e circolare 21.01.2019 nr.7 C.S.LL.PP., idonee a soddisfare il livello di sicurezza e durabilità fissato per edifici di natura residenziale ed in particolare alle prescrizioni di sicurezza alle azioni sismiche.

In fondazione si prevede un sistema strutturale idoneo a distribuire le azioni delle parti in elevazione nei limiti della capacità portante e deformabilità del suolo sottostante, ricorrendo a soluzioni a platea integrate da irrigidimento locale di nervature di rinforzo in conglomerato cementizio armato normale. Al piano terra si ricorrerà a soluzioni strutturali idonee a garantire il necessario isolamento termico e impermeabilità, coerenti con le soluzioni impiantistiche.

In elevazione, secondo la distribuzione dei locali e dei requisiti correlati al risparmio energetico si ricorrerà a strutture portanti in cosiddetta “muratura confinata” composta da blocchi in laterizio Porotizzato con giunti orizzontali e verticali in malta strutturale con cordolature e nervature armate nello spessore dei blocchi in laterizio tali da costituire un “assieme” reagente alle azioni verticali ed orizzontali, quali vento o sisma ed ottimizzare la fruibilità degli spazi interni e la resa termica delle pareti.

I solai sovrastanti i vani destinati a servizi ed autorimessa saranno eseguiti con lastre tralicciate alleggerite con polistirolo e getto di completamento in conglomerato cementizio, gli altri compreso quello di copertura, saranno realizzati in pannelli tralicciati in latero cemento con blocco di alleggerimento in polistirolo e getto di completamento in conglomerato cementizio.

In ogni caso la scelta progettuale delle soluzioni tecniche strutturali sarà orientata nell’ambito di una corretta sinergia con le prescrizioni architettoniche ed impiantistiche e la seguente esecuzione sarà contraddistinta da una successione di fasi costruttive finalizzata al rispetto degli obiettivi del benessere abitativo e sicurezza statica-sismica.

Solette e platea dei piani terreni

All'estradosso della platea, costituente il sistema portante di fondazione è prevista la fornitura e posa in opera di materiali isolanti e membrane impermeabilizzanti tali da garantire una perfetta rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico secondo la specifica destinazione d'uso dei locali trattati .

Tamponamenti esterni

Gli edifici saranno realizzati in muratura portante attraverso il sistema "muratura confinata" così come descritta nei paragrafi precedenti.

Il sistema di finitura superficiale interno ed esterno sarà realizzato con intonaci e rasanti specifici atti a garantire gli standard prestazionali del sistema costruttivo. In particolare l'intonaco sarà con colorazione chiara pastello con eventuali riquadrature in grigio ad evidenziare alcune aperture.

Divisori interni

I divisori interni saranno in blocchi di laterizio spessore cm. 10 od in forati in laterizio dello spessore di cm 8 e successivamente intonacati sulle due parti. In questo ultimo caso la finitura sarà prevista a mezzo rasatura su ambo le facce. I muri di separazione tra le unità immobiliari saranno adeguatamente coibentati in modo da garantire acusticamente e termicamente i parametri normativi.

Coperture

Le pendenze dei tetti saranno del tipo statico coibentato e dotate di linee vita. La copertura del tetto sarà realizzata in tegole "portoghesi invecchiate". Le gronde e i discendenti saranno realizzati in alluminio color rame.

Coibentazioni

Le coibentazioni esterne saranno assicurate dall'intero pacchetto delle partizioni verticali, orizzontali e inclinate, con spessori corrispondenti al requisito imposto dalla classe energetica di riferimento. Le finiture esterne saranno di colori a discrezione della DD.LL. e concordati con l'ufficio tecnico comunale.

Contenimento del consumo energetico

La rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico dell'edificio sarà secondo i disposti del Decreto Interministeriale 26 Giugno 2015 in attuazione del D.Lgs n. 192/05e successive modifiche e integrazioni, gli immobili saranno realizzati in classe A1 o superiore.

Tubazioni di scarico ed esalatori

All'interno del fabbricato è prevista l'installazione di tubazioni di scarico in PVC pesante insonorizzato per le calate dei bagni e delle cucine. Per gli stessi sono previste canne di esalazione e di sfiato fino alla copertura. Detti scarichi, compresi quelli delle acque meteoriche, saranno convogliati in fognature interrato all'esterno del fabbricato, separate tra bianche e nere. Le fognature saranno dotate di pozzetti di ispezione e sifoni, ed avranno pendenze tali da non pregiudicare il buon funzionamento, ed incanalate nella fognatura comunale.

Impianto elettrico

L'impianto dell'appartamento sarà realizzato, in osservanza delle disposizioni previste dalle norme CEI 04-08-2011 di Livello n. 1 alla specifica normativa vigente di una potenza massima fino a 5 Kw, completamente sotto traccia in tubi protettivi di materiali termoplastici. Le linee portanti dell'appartamento faranno capo al contatore Enel, i contatori della luce saranno posti su un muretto posizionato d'intesa con l'ente erogatore.

Tutte le apparecchiature di comando e di derivazione saranno di ottima qualità e di primaria marca nazionale ed anch'esse conformi alle normative vigenti, rimangono naturalmente esclusi i corpi illuminanti interni ed esterni.

Nell'appartamento è previsto l'impianto di campanello e videocitofono collegato all'alloggiamento esterno serie magic Bticino o similari, le placche di copertura degli interruttori saranno di colore bianco. E' prevista l'installazione del quadro elettrico generale da incasso in materiale plastico con sportello comprensivo di interruttore automatico differenziale ed interruttori magnetotermici.

E' prevista l'installazione di un'antenna per ogni unità immobiliare, conformemente alle normative comunali, per la ricezione di tutti i canali TV, con relativa centralina.

Le apparecchiature e le dotazioni previste sono:

Ingresso:

- punto luce interrotto,
- videocitofono
- presa 16 A
- presa telefono

Cucina:

- consegna apparecchiature di cucina con interruttore bipolare
- compreso fornelli ad induzione
- punto luce invertito, punto luce aggiunto.
- presa 16 A
- n.2 prese 10 A

Soggiorno/pranzo:

- n. 1 punto luce deviato, n.1 punto luce invertito + 1 punto luce aggiunto,
- n. 1 punto luce interrotto,

n. 1 presa 16 A,
n. 2 gruppi prese 10 A
n.1 presa tv
Presa telefono

Camera doppia:

n.1 punto luce deviato n.1 presa 16 A
n.2 gruppi prese 10 A
n.1 presa Tv

Camera singola:

n.1 punto luce interrotto,
n.1 presa 16 A
n.2 gruppi prese 10 A
n.1 presa Tv

Bagno 1:

n.2 punti luce interrotti,
N.2 prese 10 A
n.2 prese 16 A

Bagno 2:

n.2 punti luce interrotti,
n.2 prese 10 A
n.2 prese 16 A

Garage:

n.1 punto luce deviato + n. 1 presa 16 A

Esterni:

Negli esterni saranno predisposti complessivamente n. 2 punti luce + n. 1 presa da esterno, di cui 1 punto luce e 1 presa sotto la loggia ed 1 punto luce nel giardino.

Impianto idrico-sanitario

Ogni unità immobiliare, a partire dal proprio contatore di acqua dell'ente fornitore, sarà dotata di un serbatoio con autoclave.

L'impianto igienico-sanitario comprenderà tutte le tubazioni dell'acqua fredda in partenza dal contatore dell'unità immobiliare e dell'acqua calda in partenza dall'accumulo di acqua calda sanitaria sino ai singoli punti di erogazione. Le tubature acqua calda/fredda saranno realizzate in multistrato preisolato.

È previsto un serbatoio di recupero delle acque piovane con una capienza di l. 1500 così come stabilito dalla normativa vigente con la predisposizione elettrica per ospitare un eventuale gruppo di pompaggio. L'impianto di scarico è previsto in polipropilene a innesti di forte spessore, antirumore sia nella distribuzione orizzontale che in quella verticale.

L'impianto sarà completo, funzionante, a regola d'arte e costruito secondo le normative vigenti in materia. All'interno degli appartamenti sono previste le seguenti utenze:

Cucina:

n° 1 attacco doppio a parete per acqua calda e fredda indiretta oltre a quello già citato per l'acqua diretta corredati da un terminale di scarico

n° 1 attacco per lavastoviglie corredato da un terminale di scarico

Bagno 1 :

Saranno predisposti i sottoelencati materiali, i sanitari saranno di elevata qualità:

n. 1 lavabo,

n. 1 vaso + sedile pesante,

n. 1 bidet,

n. 1 cassetta incasso tipo Geberit o similare,

n. 1 piatto doccia.

Bagno 2 :

Saranno predisposti i sottoelencati materiali, i sanitari saranno di elevata qualità:

n. 1 lavabo,

n. 1 vaso + sedile pesante,

n. 1 bidet,

n. 1 cassetta incasso,

n. 1 piatto doccia.

Garage:

n. 1 punto acqua con scarico

Esterni:

n. 2 punti acqua di cui 1 con scarico

La rubinetteria sarà di elevata qualità con monocomando in ottone cromato, da scegliere tra una selezione proposta presso lo show room del fornitore indicato.

I sanitari saranno di elevata qualità da scegliere tra una selezione proposta presso lo show room del fornitore indicato. I complementi per i sanitari saranno della marca Geberit con placca monocomando

bianca. I piatti doccia con piletta e sifone saranno da scegliere tra una selezione proposta presso lo show room del fornitore indicato.

All'interno di ciascun bagno ed all'ingresso degli appartamenti è previsto un collettore di distribuzione completo di rubinetti di intercettazione per ciascuna tubazione.

Sarà inoltre previsto in un bagno o in altro locale indicato l'allacciamento per una lavatrice completo di terminale di scarico, il quale servirà anche per l'asciugatrice.

Impianto di climatizzazione e produzione acqua calda sanitaria

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo autonomo per ogni unità immobiliare e sarà costituito dal generatore di calore, dalle tubazioni per la distribuzione del fluido termovettore e dai terminali da installare in ambiente.

Il generatore di calore sarà una pompa di calore aria-acqua ad alta efficienza dedicato al riscaldamento degli ambienti e alla produzione di acqua calda sanitaria, costituita da unità esterna motocondensante in aria ed una unità interna integrata di bollitore atta alla produzione di acqua calda sanitaria.

La distribuzione dei fluidi termici sarà del tipo a due tubi, realizzata con tubazioni in multistrato preisolati fino ai collettori di distribuzione dell'impianto radiante a pavimento, che saranno alloggiati in apposite cassette ispezionabili, Il riscaldamento degli ambienti sarà del tipo a pannelli radianti annegati a pavimento, realizzato mediante la posa di tubazioni in Pe-Xc, ad interasse prefissato in sede progettuale, nel reticolato stampato su speciale pannello isolante preformato; dai collettori di distribuzione si dipartiranno le tubazioni che formeranno le serpentine radianti posate sotto pavimento in tutti gli ambienti riscaldati.

La regolazione sarà del tipo climatico e ambientale quindi ogni impianto sarà dotato di centralina climatica in grado di regolare la temperatura di mandata in funzione della temperatura esterna e di termostati ambienti per la regolazione della temperatura separatamente, in tutti locali (soggiorno-cucina, camere, studio) ad esclusione dei bagni, su due livelli nell'arco delle 24 ore.

L'impianto di riscaldamento sarà dimensionato per il fabbisogno termico delle unità immobiliari in conformità a quanto previsto Decreto Interministeriale 26 Giugno 2015 in attuazione del D.Lgs n. 192/05 e successive modifiche e integrazioni.

Intonaci interni

I divisori interni ed i soffitti saranno intonacati a malta premiscelata a base di calce e rifiniti con velo a calce qualora realizzati in laterizio.

Coloriture interne ed esterne

Tutte le pareti interne dell'appartamento saranno tinteggiate con due mani di pittura di colore bianco od altro colore tenue.

Soglie e davanzali

Le soglie ed i davanzali saranno in travertino, ben profilato, spigolato, levigato.

Pavimenti e rivestimenti

La scelta del materiale per pavimentazioni e rivestimenti dovrà essere effettuata presso fornitore indicato dalla parte appaltatrice.

I pavimenti sono previsti in piastrelle di ceramica monocottura o gres porcellanato di prima scelta di pezzatura compresa fra cm. 20x20, 30x30, 30x60, 60x60 o misure similari, per valore massimo riferito al prezzo di listino di Euro 60,00.

Nel caso il cliente richiedesse una diversa scelta, che in ogni caso dovrà essere effettuata presso lo stesso fornitore indicato dalla parte appaltatrice ed il prezzo risultasse superiore a quello sopra indicato, sarà corrisposta solamente la differenza di valore per il maggior prezzo.

In caso venisse richiesta l'esecuzione di pavimenti in parquet, rimane fisso il limite del costo di fornitura di Euro 60,00 del materiale, verranno conteggiati a parte gli oneri aggiuntivi necessari alla posa in opera indicando il costo della posa del parquet che varierà a seconda della tipologia scelta.

La posa dei pavimenti è prevista a disegno semplice senza riquadrature, cornici, sagomature a spina o diagonale e con fuga standard.

I rivestimenti saranno applicati a colla su intonaco già predisposto e saranno costituiti da piastrelle di ceramica monocottura, per un valore massimo riferito al prezzo di listino di Euro 50,00.

I rivestimenti delle cucine sono previsti limitatamente allo sviluppo dell'arredo indicato sui disegni di progetto e comunque per una altezza massima di ml. 1.60 partendo comunque dal livello del piano di lavoro, i rivestimenti dei bagni sono previsti sull'intero perimetro fino ad una altezza massima di ml. 2,00. Negli elementi che compongono i rivestimenti non sono previste pose in diagonale, listellature o inserti e con fughe standard. Per posa in opera diversa sarà corrisposta una differenza da concordare con la parte appaltatrice.

I pavimenti dei portici saranno in grès porcellanato anti gelivo per esterno con tipologia e colore scelti dalla D.L. uguali per le quattro unità immobiliari.

Infissi esterni

Tutte le finestre e portefinestre del fabbricato saranno realizzate in profili di pvc, saranno complete di ferramenta, serramenti e vetri-camera a norma di legge. La qualità termica dei materiali sarà quella necessaria a corrispondere alla classe energetica A1 o superiore. L'oscuramento sarà realizzato nella parte notte con persiane in pvc o alluminio, il colore sarà scelto dalla D.L.

I portoni d'ingresso saranno del tipo blindato con anima in metallo, serratura di sicurezza ed impiallacciate in legno esterne ed interne.

I colori saranno scelti dalla D.L. uguali per le quattro unità immobiliari.

Infissi interni

La scelta degli infissi interni dovrà essere effettuata presso fornitore indicato dalla parte Venditrice.

Le porte interne saranno di dimensioni 210x80 e 210x70, in cellula tamburata e rivestite in simil legno noce o finitura bianca, noce nazionale o di ugual prezzo, con imbotte e coprifili, complete di ferramenta, serramenti e maniglie in ottone di buona qualità. Sono escluse porte scorrevoli, porte a libro, scrigno e filo muro.

Battiscopa

Negli ambienti interni dell'appartamento è previsto il battiscopa in legno ramino tinto noce o bianco di spessore mm 6/8 e di altezza fino ad un massimo di cm 6.

Sistemazioni esterne

I percorsi carrabili saranno sistemati a ghiaia previa stabilizzazione del terreno e pacciamatura e le aree di sosta auto saranno realizzate con massetti in c.l.s drenante ad alta permeabilità tipo "green pav della Unibloc" ed in parte con calcestruzzo color ocra.

I percorsi pedonali e vialetti di ingresso saranno realizzati massetti autobloccanti in c.l.s. colorati in pasta, permeabili ed eventuali cordonati di contenimento in c.l.s. tipo "toscano della Unibloc"

Recinzioni

I resedi di ogni immobile saranno recintati nei confini esterni del lotto con rete a maglia sciolta plastificata ancorata con paletti metallici mentre, internamente al lotto i resedi saranno delimitati da un ringhiera di tipo "pannelli Lario" All'ingresso di ogni proprietà sarà installato un cancello pedonale e carrabile.

Il terreno di cui alle pertinenze delle unità immobiliari sarà consegnato nello stato di "campagna" senza lavorazioni e privo di nuove piantumazioni.

Impianto fotovoltaico

In ottemperanza ai decreti vigenti in materia di risparmio energetico, a servizio di ogni unità sarà realizzato un impianto fotovoltaico avente caratteristiche minime in ottemperanza al Decreto N°28/2011 e DM 26/06/15 per la copertura dei fabbisogni elettrici da fonti rinnovabili in base alle dimensioni dell'appartamento.

Garage e autorimessa

Il pavimento sarà realizzato con gres porcellanato carrabile antiscivolamento a scelta della D.L. con impianti esterni sulle pareti.