



CAPITOLATO DEI LAVORI

GROSSETO

**via Clodia angolo via Pascucci
area ex”Campo della Fiera”**

COMUNE DI GROSSETO

- ❖ **VARIANTE AL P.R.G. PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEGLI ENTI PUBBLICI**
 - ❖ **N.T.A. Art. 66 punto 16**
-

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

FABBRICATO costruito come da progetto che verrà approvato dal Comune di Grosseto coerentemente alle disposizioni della Variante urbanistica suindicata ed alle vigenti disposizioni del Regolamento igienico edilizio comunale, salvo varianti da richiedersi durante il corso dei lavori oppure prescritte dal Comune.

FONDAZIONI opportunamente dimensionate da Tecnico abilitato saranno del tipo a “nastro” con nervatura in C.A. e solai aerati.

SOLAIO PIANO INTERRATO sarà realizzato con idonee lastre tipo “predalles” con nuclei di alleggerimento in polistirolo, aerato per circa 50 cm. di spessore di vuoto e con un sistema di idonee canalizzazioni verso l'esterno. Sotto i pavimenti degli ambienti al piano interrato verrà realizzata una coibentazione con isolante termico da cm 6 e resistenza termica da 2,50 mqK/W.

STRUTTURA PORTANTE ANTISISMICA con scheletro in cemento armato costituito da pilastri e travi in cemento armato gettato in opera e solaio a pannelli tipo predalles per il calpestio del piano interrato ed in laterocemento per i restanti piani.

COPERTO sarà a più falde sempre in laterocemento coibentato con pannelli in polistirene da cm 8 con resistenza termica 2,50 mqK/W di produzione a scelta D.L. soprastante guaina in materiale bituminoso ardesiata per la muratura soprastante dei coppi.

MANTO DI COPERTURA eseguito con tegola portoghese in cotto Toppetti o simili a scelta D.L..

IMPERMEABILIZZAZIONI eseguite con malte cementizie monocomponenti elastiche e fibrorinforzate ad alta resistenza meccanica SIKALASTIK o simili. Applicazione in due mani a spatola, pennello o rullo.

MURI ESTERNI con realizzato con blocco termico sp. cm 25 allettato a malta premiscelata e sovrastante cappotto termico da cm 8 (resistenza termica pari a 2,857 mqK/W), fissato con colla e tasselli in PVC, sovrastante raserete e rivestimento al quarzo con colore a scelta D.L.

TRAMEZZATURE INTERNE in laterizio da 25x25x8 ad esclusione dei bagni che verranno realizzati con laterizio da 25x25x12.

MURI DI CONFINE TRA I DIVERSI APPARTAMENTI realizzati con doppio muro in laterizio ed interposto pannello per coibentazione acustica (Isolgomma o simili in fibra di legno) , al fine di garantire l'abbattimento acustico secondo quanto previsto dal DPCM vigente.

SOTTOFONDO (zone ove non è previsto il pannello radiante) del tipo alleggerito in cemento e polistirolo o cemento cellulare la per rasatura degli impianti spessore circa cm10 e densità di kg/mc 33, successiva stesura di pannelli di isolgomma o simili con caratteristiche fonoassorbenti al fine di garantire l'abbattimento acustico secondo quanto previsto dal DPCM vigente, sovrastante massetto per pavimenti in sabbia/cemento con interposta zincorete (ove occorrente) avente uno spessore di circa cm5.

CANALI DI GRONDA e PLUVIALI realizzati in lamiera di rame a scelta della Direzione Lavori.

SOLETTE delle terrazze saranno in cemento armato a vista debitamente impermeabilizzate con malte cementizie tipo Sikalastic o simili. I parapetti saranno realizzati in muratura di laterizio coronata in C.A, intonacati, tinteggiati nella parte interna ed esterna .

PARTI ESTERNE COMUNI E PRIVATE

RECINZIONE ESTERNA COMUNE eseguita con muro in C.A. o mattoni a vista e soprastante rete metallica plastificata rigida con montanti in alluminio preverniciato.

RECINZIONE ESTERNA ESCLUSIVA eseguita con muro in C.A. e soprastante recinzione in profili di acciaio zincato e preverniciato con disegni a scelta D.L. coordinati con cancelli apribili a battente (elettrificati) sia per

passaggi pedonali che carrabili: H totale max 1,80 ml..

AREA CORTILIVA PRIVATA E VERDE PUBBLICO sistemata a verde con terreno vegetativo pronto per la semina completa di predisposizione di impianto di irrigazione.

ACCESSI PRIVATI: CARRAIO diretto al car-port dotato di chiusura a mezzo serramento del tipo sezionale automatico verso la via pubblica , **PEDONALE** con cancelletto a tiro elettrico in ferro zincato preverniciato.

ACCESSI CONDOMINIALI: CARRAIO dotato di cancello automatico o barra automatica in profili di acciaio zincato e preverniciato; **PEDONALE** diretto dalla via pubblica o dal verde pubblico.

PAVIMENTAZIONE degli accessi carrai in conglomerato bituminoso, de i percorsi carrai in masselli di cemento tipo autobloccante (paveblok), formato e colore da determinarsi a cura della Direzione Lavori, della ditta MCZ o simili.

PERCORSI PEDONALI pavimentati con materiali della ditta Citytile's o simili serie Compact Stone o Consolare o simili a scelta D.L.

PERCORSI PEDONALI ESTERNI (VERDE PUBBLICO) pavimentati con blocchi di cemento denominati Greenpav o simili a scelta D.L. che consentano la crescita vegetale e non limitino la permeabilità del terreno. Masselli di cemento autobloccanti.

PUNTI LUCE ESTERNI per i passaggi pedonali e carrai completi di corpo illuminante con palo altezza e tipo a scelta D.L..

PARETI VANO SCALA CONDOMINIALE rivestite per tutta l'altezza con pittura lavabile base acqua con materiale della ditta IVAS o simili a scelta D.L.

PAVIMENTI E SCALE CONDOMINIALE in gres porcellanato 15 x 30 cm ed in pietra naturale del tipo Travertino levigato o simili a scelta D.L..

INTONACI E TINTEGGIATURE

INTONACO INTERNO in premiscelato finitura a grassello di cemento ottenuto utilizzando materiale della ditta FASSA o simili.

TINTEGGIATURA a idropittura semilavabile bianca ottenuto utilizzando materiale della ditta IVAS o simili.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

PAVIMENTI DI TUTTI GLI AMBIENTI ESCLUSO BAGNI E SERVIZI potranno essere sia in parquet ROVERE, IROKO o DOUSSIE' a tavoletta del tipo prefinto 500/600x68/70x10 circa, della ditta GAZZOTTI, TAVAR, FLORIAN o simili, posato a correre, con colla su sottofondo in cemento, sia in ceramica monocottura o gres porcellanato smaltato, formato 30 x 30, 1^a scelta, posa a colla su sottofondo, normale o diagonale con fuga della ditta PORCELANOSA, S.AGOSTINO, GARDENIA-ORCHIDEA o simili .

La scelta dei pavimenti sarà su vasta campionatura delle migliori marche nazionali ed estere (prezzo listini ufficiali €/mq 60).

Sono escluse dal capitolato le pezzature cm 15 x 15 ed inferiori, i listelli per i rivestimenti e le ceramiche firmate.

PAVIMENTO BAGNI, SERVIZI in ceramica monocottura o gres porcellanato smaltato, formato 20 x 20 oppure 30 x 30 circa, 1^a scelta, posa normale o in diagonale della ditta PORCELANOSA, S.AGOSTINO, GARDENIA-ORCHIDEA o simili.

La scelta della ceramica sarà su vasta campionatura delle migliori marche nazionali ed estere (prezzo listini ufficiali €/mq 60).

Sono escluse dal capitolato le pezzature cm 15 x 15 ed inferiori, i listelli per i rivestimenti e le ceramiche firmate.

RIVESTIMENTO BAGNI in ceramica monocottura o gres porcellanato smaltato formato 20 x 20 oppure 30 x 30 circa, 1^a scelta, della ditta PORCELANOSA, S.AGOSTINO, GARDENIA-ORCHIDEA o simili, posa normale per un'altezza di metri 2,00, sarà previsto un listello perimetrale in ottone cromato (sez. 1 x 1 cm.)

La scelta della ceramica sarà su vasta campionatura delle migliori marche nazionali ed estere (prezzo listini ufficiali €/mq 60).

Sono escluse dal capitolato le pezzature cm 15 x 15 ed inferiori, ulteriori listelli per i rivestimenti e le ceramiche firmate.

RIVESTIMENTO CUCINA in ceramica monocottura o gres porcellanato formato 20 x 20 oppure 30 x 30 circa, 1^a scelta, della ditta PORCELANOSA, S.AGOSTINO, GARDENIA-ORCHIDEA o simili posa normale per una altezza di metri 1,60 sulle pareti attrezzate. Sarà previsto un listello perimetrale in ottone cromato (sez. 1 x 1 cm.)

La scelta della ceramica sarà su vasta campionatura delle migliori marche nazionali ed estere (prezzo listini ufficiali €/mq 60).

Sono escluse dal capitolato le pezzature cm 15 x 15 ed inferiori, ulteriori listelli per i rivestimenti e le ceramiche firmate.

SCALE INTERNE in pietra naturale Travertino spazzolato a foro aperto spessore in pedata 3 cm. ed in alzata 2cm. Zoccolatura a corredo nello stesso materiale e tono di spessore 1 cm.

Sono escluse dal capitolato lavorazioni particolari tipo a toro, a becco di civetta o bisellature varie.

AUTORIMESSE saranno realizzati in gres porcellanato 10x20 o 15x30 a colla su sottofondo in massetto di CLS staggiato e tirato a fratazzo od autolivellante.

DAVANZALI in pietra naturale Travertino spazzolato a foro aperto o simili, di 1^a scelta con gocciolatoio aventi spessore 3/4 cm il tutto a scelta della D.L.

SOGLIE in pietra naturale Travertino spazzolato a foro aperto o in marmo Botticino o simili con spessore cm. 3.

BALCONI e TERRAZZE pavimentati, previa impermeabilizzazione come sopra, in klinker o gres porcellanato (pei 5) colore beige simil Travertino e formato 12x24 o 15x30 della ditta LARIA, FAENZA o simili a scelta D.L..

BATTISCOPA saranno in legno impiallacciato colore o naturale e comunque coordinato con l'essenza del parquet scelto ovvero in gres porcellanato o monocottura sempre coordinato ai pavimenti suindicati per gli alloggi, in rame i balconi, in marmo per i vani scale ed in rame per i marciapiedi al piano terra.

SANITARI E RUBINETTERIA

SANITARI BAGNI di costituiti da Vaso con sedile frenato, bidet e lavabo saranno di colore bianco, sospesi o a pavimento, della ditta Hatria serie Daytime, o simili. Il bagno sarà dotato di vasca Novellini serie Calipso, Onda o Sinuosa, in vetroresina, pannellata, con dimensioni 170x70 cm circa completa di impianto idromassaggio e disinfezione, in alternativa (o nel secondo bagno.) verrà montata la cabina doccia idromassaggio in vetroresina e cristallo della ditta Novellini serie New Holiday angolare.

RUBINETTERIA con miscelatore monocomando della Ditta Grohe serie Essence, Concetto o Eurodisc o Zizzeri serie Modo.

ATTACCHI PARTICOLARI: nel bagno principale o di servizio verrà installato l'attacco per la lavatrice, nella cucina l'attacco per la lavastoviglie e per il secchiaio oltre ad una presa elettrica per alimentare fornelli e forno, nella terrazza sarà installato un pilozzo lavamani completo di miscelatore come sopra e scarico, nel garage sarà installato un pilozzo lavamani completo di rubinetto portagomma (solo acqua feredda) e scarico..

IMPIANTO ELETTRICO

IMPIANTO ELETTRICO sotto traccia realizzato alla regola d'arte secondo quanto previsto dal D.L. 37/08, dotato di impianto di messa a terra per tutto il fabbricato.

L'Impianto sarà del tipo AVE mod. Noiro Blanc o Banquise disponibile nei colori nero, argento, bianco e beige eseguito secondo la normativa tecnica CEI 64-8 ed avrà le seguenti caratteristiche:

- PLACCHE in tecnopolimero di colore bianco, nero, argento, beige e reflex ghiaccio.
- VIDEOCITOFONO con campanello e ricezione con viva-voce della ditta BPT
- SALVAVITA AVE o Gewiss con interruttori automatici e differenziale a protezione dei circuiti prese, luce, cucina, condizionamento, l'interruttore generale sarà del tipo Restart antiperturbazione a riarmo automatico.
- IMPIANTO TV dotato di una antenna parabolica per la ricezione satellitare (in una presa dell'alloggio) ricezione terrestre e digitale terrestre. Verranno installate prese unificate TV con cavo tipo RG58 a bassa perdita. La distribuzione terrestre viene effettuata con un centralino a larga banda ubicato nel sottotetto dell'alloggio centrale da cui parte il cavo principale e distribuito con dei partitori di segnale ad ogni piano. La distribuzione satellitare viene effettuata tramite parabola installata sul tetto e dal multiswitch principale.
- IMPIANTO TELEFONICO allacciato alla rete Telecom, all'interno dell'alloggio verranno installate prese RJ11 con cavo tipo trecciola bianco-rosso unificato telecom.
- IMPIANTO DI ALLARME realizzato con dei rivelatori ad infrarosso passivo collegati al segnale Bus del sistema domotico.
- PUNTI LUCE E PRESE come sottodescritto:

SOGGIORNO PRANZO—CUCINA (per alloggi con soggiorno e angolo cottura)

- 1 punto luce a soffitto invertito da 3 punti;
- 1 punto luce a soffitto interrotto;
- 1 presa F.M. Unel per frigo;
- 1 presa F.M. Unel per lavastoviglie con interruttore bipolare;
- 1 presa F.M. fornelli;
- 1 punto luce per aspiratore con interruttore locale;
- 1 presa elettrodomestici;
- 1 presa F.M.;
- 2 prese luce;
- 1 presa TV;
- 1 presa telefono;
- 1 attacco orologio caldaia;
- predisposizione condizionamento.

SOGGIORNO PRANZO

- 1 punto luce a soffitto deviato da 2 punti;
- 1 presa F.M.;
- 2 prese luce;
- 1 presa TV + presa satellite;
- 1 presa telefono;
- 1 attacco orologio caldaia;
- 1 attacco condizionamento

CUCINA

- 1 punto luce soffitto interrotto;
- 1 presa F.M. Unel per frigo;
- 1 presa F.M. fornelli;
- 1 presa F.M. Unel per lavastoviglie con interruttore bipolare;
- 1 presa F.M.;
- 1 punto luce per aspiratore con interruttore locale;

-
- 1 presa elettrodomestici;
 - 1 presa luce;
 - 1 presa TV;
 - 1 attacco condizionamento

BAGNI

- 1 punto luce soffitto;
- 1 presa;
- 1 punto luce sul lavabo;
- 1 presa F.M. Unel per lavatrice con interruttore bipolare (in 1 bagno)
- elettroaspiratore temporizzato (solo per bagno cieco).

BALCONE

- 1 presa stagna e 1 punto luce interrotto dall'interno completo di plafoniera a scelta della D.L.

CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE

- 1 punto luce soffitto Invertito dalla porta e dal letto;
- 2 prese abat-jour;
- 2 prese 10A;
- 1 presa TELECOM;
- 1 presa TV;
- predisposizione impianto condizionamento.

CAMERA SINGOLA

- 1 punto luce soffitto deviato dalla porta e dal letto;
- 1 presa abat-jour;
- 2 prese 10A;
- 1 presa TELECOM;
- 1 presa TV;
- predisposizione impianto condizionamento.

DISIMPEGNO NOTTE

- 1 punto luce invertito da 2/3 posizioni.
- 1 presa F.M.

GARAGES

- 1 punto luce soffitto completo di plafoniera tipo tartaruga;
- 1 presa luce 10A.

IMPIANTO DOMOTICO:

L'impianto elettrico all'interno degli alloggi sarà realizzato con un avanzato sistema domotico della AVE sistema Domina con tecnologia Touchscreen.

La centrale domotica installata all'ingresso dell'alloggio è il cuore del sistema, costituito da un monitor a colori è provvista di una serie di tasti che permette di controllare: automazione, antintrusione, clima, consumi, videocitofono. E' semplice intuitiva ed immediata.

- 1- **Automazione:** tutti i comandi per le accensioni delle luci, le eventuali tapparelle frangisole elettriche, sono gestiti localmente da comandi indirizzati, questo permette di poter effettuare modifiche all'impianto con la sola programmazione senza dover cambiare dei collegamenti elettrici. La centrale Domina con i suoi tasti può effettuare dei comandi generali, quali spegnimento generale delle luci, chiusura o apertura di tutte le eventuali tapparelle elettriche, o gestire degli scenari parziali.
- 2- **Videosorveglianza:** E' possibile inserire nell'impianto, tramite un semplice collegamento al cavo Bus, delle telecamere per poter realizzare un completo impianto di videocontrollo. La centrale Domina potrà visualizzare le

immagini oltre a monitorare gli eventi dell'impianto di antintrusione.

- 3- **Clima:** Dai Termostati locali con un semplice gesto potete modificare le temperature già impostate in centrale per ogni singolo ambiente, dalla centrale Domina oltre a visualizzare tutte le temperature, è possibile impostare e modificare le temperature di ogni ambiente, e di tutto l'impianto di riscaldamento mediante gli scenari generali, per far convivere comfort e risparmio energetico.
- 4- **Consumi:** La centrale Domina può supervisionare i carichi inserendo nel sistema il modulo controllo carichi, ottimizzando i consumi di energia. Per attivare questo sistema si possono inserire degli appositi attuatori che in caso di sovraccarico staccano le prese supervisionate nella sequenza stabilita ottimizzando l'erogazione dell'energia, evitando un Black-Out, e ripristinare le condizioni normali ad allarme rientrato.
- 5- **Videocitofonia:** La centrale Domina è anche il monitor in vivavoce della videocitofonia, da cui si può vedere l'ospite che suona, conversare, ed aprire la porta.

E' inoltre possibile implementare l'intero sistema con tutti gli accessori disponibili tipo gestione remoto da cellulare, interfaccia all'impianto televisivo per visualizzare tutto sul vostro televisore, allarmi gas, fumi, e acqua.

IMPIANTO DI ASPIRAZIONE CENTRALIZZATO:

Sarà installato un impianto di aspirazione centralizzato esclusivo marca SISTEM AIR o simili per ciascuna unità immobiliare costituito da centrale aspirante monofase monoblocco, contenitore polveri, gruppo motore aspirante con scarico aria convogliato, scheda elettronica di convoglio; kit impiantistico per l'impianto centralizzato per 3 punti presa con placca TICINO o AVE .

IMPIANTO IDROTERMO SANITARIO

IMPIANTO IDROTERMO-SANITARIO in tubazioni di polipropilene o acciaio zincato, realizzato alla regola d'arte secondo quanto previsto dalla Vigente Normativa.

IMPIANTO SCARICHI VERTICALI eseguito in esterno. Gli scarichi dei bagni e le cucine saranno in P.V.C., della ditta GEBERIT, COES o simili, le fognature orizzontali saranno in P.V.C. serie pesante.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO completo di termostati programmatori all'interno di ogni ambiente, sarà realizzato con pannelli radianti a pavimento marca Rotex Sistema 70 o simili.

Per i bagni è previsto il termoarredo a scaletta tipo Irsap mod. Novo o simili da 120 cm.

Sarà alimentato con l'acqua calda prodotta da caldaia murale a gas metano a condensazione di potenzialità complessiva inferiore a 100.000 kcal/h marca IMAR mod. PMB BT 24,29 o simili poste all'interno di adeguata centrale termica e sarà dotato anche di adeguato bollitore e di sistema di recupero calore mediante micro-cogenerazione.

Detta caldaia sarà dotata di stazione solare con pannello esclusivo sopra tegola per l'integrazione di energia solare nella produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento.

IMPIANTO CONDIZIONAMENTO completo di tubazioni per attacco split uno nel reparto notte l'altro nel soggiorno ed unità remota in terrazza schermata nei prospetti . Saranno installati due split (dual) a parete multi inverter (900btu cad.) ed una macchine esterna (4 KW) marca Daikin.

IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO: previo accordo con la parte promittente acquirente la Società venditrice propone in sostituzione del suindicato impianto di climatizzazione un impianto di raffrescamento, utilizzando il collettore dell'impianto di riscaldamento a pavimento, mediante l'installazione di due fan-coil ed una seconda regolazione, ponendo sempre come prerogativa assoluta l'efficienza energetica edilizia

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

PORTA INGRESSO VETRATA agli alloggi della ditta FBS o simili del tipo blindato dotati di retrocamera blindato stratificato a norma EN356P5A con spalla muro rivestita in legno, con lama taglia spifferi e limitatore di apertura, il tutto su falso telaio in ferro, internamente rivestito in legno dello stesso colore e tipo degli usci interni. Dimensioni 90x210/240 cm.

USCI INTERNI AD ANTA A SPINGERE montati su cassamatta in legno, del tipo Pantografato laccato colore Bianco della ditta Garofoli modello Mirabilia o simili, dimensioni b 60/70/80/90 cm x h 200/210cm.

FINESTRE in Meranti laccato colore scelto dalla D.L. stessi telai ed ante delle porte d'ingresso su descritte, munite di guarnizioni a tenuta in neoprene e di vetri camera basso-emissivi. Tutti gli infissi saranno dotati dell'apertura antaribalta (sia anta che vasistas), il fattore solare (g) delle parti vetrate sarà inferiore a 0,7.

ZANZARIERE saranno predisposte in tutte le aperture integrate nel telaio.

MANIGLIE in ottone o cromo satinato su rosetta della ditta Ghidini modello Milena o simili.

TAPPARELLE FRANGISOLE in alluminio con catenaccioli di sicurezza e colore a scelta della Direzione Lavori. Motorizzate collegate alla centrale domotica Domina.

PORTONE AUTORIMESSA del tipo basculante in legno okumè pantografato, completo di motorizzazione, della ditta Fis o simili a scelta D.L.

PORTE E FINESTRE PARTI COMUNI potranno essere il legno o alluminio a vetri a scelta della D.L.

INDICAZIONI FINALI

Il lavoro si intende completamente finito "chiavi in mano" e nel prezzo è compreso quanto di seguito espresso.

Sono compresi gli oneri per il rilascio della fideiussione bancaria o assicurativa sugli acconti versati e il rilascio dell'assicurazione decennale postuma, che verrà consegnata al rogito notarile, come previsto dalla legge del 02/08/2004 n. 210.

Verrà consegnato un manuale di uso e manutenzione dell'alloggio e delle sue parti comuni.

Sarà rilasciata, oltre alle certificazioni dei singoli impianti, il certificato attestante la classificazione energetica (presumibilmente in classe A) con consumo massimo di progetto di 37 KWh/mq (Rif. Legislativo 47,5 KWh/mq)

Rimangono espressamente esclusi gli oneri per l'allacciamento agli enti fornitori di servizi ACQUA, ENEL, TELECOM, GAS METANO, per l'accatastamento, per l'ottenimento del certificato di agibilità e per la formazione del condominio con regolamento e ripartizione millesimale.

L'Impresa rimane garante per eventuali non conformità che dovessero accadere nelle porzioni di immobile acquistato secondo quanto specificato nel codice civile art. 1667-1668-1669.