

## IMMOBILIARE SCODANIBBIO S.r.l.

Piazza Matteotti n° 13, Livorno C.F. 01508840491  
Registro delle Imprese di Livorno 01508840491

### **Capitolato delle opere strutturali e di rifinitura per la costruzione di 13 appartamenti di civile abitazione da realizzarsi nel Comune di Rosignano Marittimo frazione di Nibbiaia Località Scodanibbio**

#### **□ Scavi**

Lo scavo di sbancamento sarà eseguito con mezzi meccanici ed interesserà tutta la superficie del terreno occupato dal fabbricato al solo scopo di livellazione e di creazione dei piani di posa come risulta dal progetto approvato. Sono compresi altresì tutti gli scavi per eventuali fosse biologiche, per la rete orizzontale di raccolta delle acque meteoriche e degli scarichi usati, nonché per i pozzetti relativi alle fognature suddette, alle canalizzazioni di cavi elettrici e telefonici e quant'altro occorra per rendere l'opera conforme al progetto approvato ed alle eventuali varianti e/o prescrizioni tecniche che si rendessero necessarie.

#### **□ Magroni**

I plinti e le platee costituenti le fondazioni della struttura in cemento armato saranno posti su una sottofondazione di calcestruzzo magro dello spessore non inferiore a cm 10 dosato a Kg 250 a mc di cemento R325.

#### **□ Opere in conglomerato cementizio**

Nella realizzazione in conglomerato cementizio armato, l'impresa dovrà osservare le norme di cui alla Legge 5/12/1971 n. 1086 e le norme di cui ai successivi regolamenti attuativi, decreti e circolari ministeriali in vigore o emanati durante l'esecuzione dei lavori e garantite da regolare collaudo. Se non diversamente indicato nel progetto delle opere in cemento armato, il calcestruzzo sarà della Classe RBK300 per le strutture di fondazione, per i muri di contenimento, per ogni tipo di solaio e per le strutture di elevazione. L'acciaio sarà del tipo ad alto limite di aderenza migliorata (Feb 44K).

#### **□ Scale, Balconi, Parapetti, Solai e Copertura**

Le scale, i pianerottoli ed i balconi dovranno avere la forma e le dimensioni indicate nei disegni di progetto e saranno completamente costruite in conglomerato cementizio armato calcolato per sopportare un sovraccarico accidentale previsto dalle norme di legge con semplice sagomatura dello spessore in vista. Le rampe delle scale avranno l'intradosso in piano e l'estradosso conformato secondo la sagoma dei gradini. I balconi saranno realizzati con idonea pendenza verso l'esterno. I parapetti dei balconi e delle scale esterne saranno realizzati con ringhiera in ferro zingato collegati da cordoli in calcestruzzo. I solai di tutti i piani saranno in laterizio armato del tipo "Baustaf", per un'altezza di cm 20+4, gettato con RBK 300, per sopportare sovraccarichi a norma di legge, oltre al proprio peso, in funzione della loro utilizzazione. La copertura dell'edificio sarà realizzata a padiglione con posa in opera di paretine sovrastanti tavelloni ad interasse ml 1,20 circa. Il manto di copertura sarà con embrici del tipo "portoghesi".

#### **□ Murature divisorie e tramezzi**

Al piano seminterrato il tamponamento dello scannafosso verso l'interno sarà realizzato con blocchi in lapillo e cemento. Le murature di tamponamento esterno degli alloggi saranno eseguite in blocchi in laterizio alveolato dello spessore di cm 30. I muri divisorie tra alloggi saranno realizzati in blocchi di laterizio dello spessore di cm 30 o con doppio tavolato di forati spessore 8 cm e con interposto pannello isolante acustico a seconda delle indicazioni della Direzione dei Lavori, in ossequio alla Legge quadro 26/10/1995 n° 447 e successivi Regolamenti applicativi. I tramezzi interni agli alloggi saranno eseguiti con forati in laterizio leggero dello spessore di cm. 8.

### ❑ **Fognature, Canali di Gronda e Canne di Ventilazione**

E' prevista la costruzione di una rete fognaria, sia orizzontale che verticale, per la raccolta degli scarichi usati (acque nere) provenienti dai bagni – wc e dalle cucine, oltre ad una rete fognaria, sia orizzontale che verticale, per la raccolta delle acque meteoriche (acque bianche);

Dette fognature convoglieranno ed allontaneranno tutte le acque provenienti dall'edificio fino al collettore Comunale. Ogni colonna di scarico delle acque nere sarà corredata di ventilazione prolungata al di sopra del tetto, come da indicazioni della D.L. I collettori di scarico saranno realizzati con tubo in pvc e insonorizzato.

La rete orizzontale sarà realizzata in conformità alle prescrizioni locali e le tubazioni di scarico saranno, ove necessario, corredate di pozzetti d'ispezione in muratura o prefabbricati. Le acque pluviali saranno raccolte e convogliate da canali di gronda e discendenti in rame di adeguata sezione. I condotti di esalazione delle cucine saranno in pvc.

### ❑ **Scale Interne**

Le scale interne saranno in calcestruzzo armato, dotate di parapetto in muratura e saranno rivestite con pietra serena extra dura dello spessore di cm 3 o in cemento prefabbricato colorato spessore cm. 4-5.

### ❑ **Intonaci interni ed esterni**

Gli intonaci interni ed esterni saranno di malta pre-miscelata Roccia di Gambassi Knauf o simili.

### ❑ **Zoccolino Battiscopa**

Negli alloggi sarà posto in opera uno zoccolino di battiscopa in ceramica in tutti i vani sulle pareti non rivestite. Lungo le scale esterne ed ai pianerottoli sarà posto in opera uno zoccolino battiscopa, dello stesso tipo di materiale utilizzato per il rivestimento dei gradini.

### ❑ **Tinteggiature e verniciature**

Tutti gli ambienti interni saranno tinteggiati con due mani di idrorepellente di colore bianco. Le superfici esterne, nonché quelle del calcestruzzo lasciato a faccia vista, saranno rifinite con due mani di pittura ai silicati o silossani con colori chiari a scelta della ditta costruttrice.

### ❑ **Pavimenti interni ed esterni**

I pavimenti degli alloggi, compresi i locali seminterrati, saranno in ceramica monocottura di prima scelta delle dimensioni 30x30 o 15x30, con prezzo di acquisto di € 13,00 al mq, escluso posa in opera in diagonale e/o distanziata, da scegliere tra il campionario messo a disposizione dalla ditta costruttrice venditrice. I pavimenti dei terrazzi e dei pianerottoli delle scale saranno di cotto o in ceramica simil cotto.

### ❑ **Rivestimenti interni**

I rivestimenti interni del bagno al piano appartamento, nonché della cucina saranno in ceramica di prima scelta. I bagni saranno rivestiti per un'altezza di ml 2.00 e le cucine per un'altezza di ml 1.60. Le dimensioni della ceramica saranno 20x20 con prezzo di acquisto di € 13,00 al mq, escluso qualsiasi tipo di decoro o listello, escluso posa in opera in diagonale, tipo mosaico e/o distanziata, da scegliere tra il campionario messo a disposizione dalla ditta costruttrice venditrice.

### ❑ **Impianto elettrico**

L'impianto elettrico sarà eseguito in conformità alle vigenti normative e sarà così costituito: creazione alloggio per contatore sul muro di recinzione, linea generale con partenza dal contatore ENEL del tipo sfilabile in PVC e pozzetti fino all'interno dell'abitazione, compreso centralino con valvole automatiche ed interruttori di partenza nel vano contatore. Illuminazione dei vari ambienti compreso locali seminterrati, con partenza dal centralino, del tipo sfilabile in tubo corrugato posto sottotraccia, completo di scatole da incasso, comprensivo di videocitofono completo di campanello elettrico, apri cancello con pulsante, serrature elettriche e punto luce esterno. La richiesta di allaccio per i singoli alloggi presso l'ENEL sarà fatta a cura e spese della parte acquirente.

L'impianto elettrico interno alle varie U.I., prevede la fornitura e posa in opera di componenti Bticino serie Living o simili, costituito da:

- Camere doppie con un punto luce e relativo punto di comando all'ingresso, due prese comandate da altrettanti punti comando, una presa in corrispondenza della presa TV ed una presa aggiuntiva.
- Camere singole con un punto luce e relativo punto di comando all'ingresso, una presa comandata da un punto di comando, una presa in corrispondenza della presa TV ed una presa aggiuntiva.
- Servizi igienici con due punti luce comandati da altrettanti punti di comando e due prese.
- Cucina con linea dedicata all'angolo cottura costituita da 3 prese comandate e punto di alimentazione cappa aspirante; un punto luce con relativo punto di comando, una presa in corrispondenza della presa TV e tre prese aggiuntive.
- Soggiorno con due punti luce comandati da 3 punti di comando, una presa con relativo punto di comando, due prese in corrispondenza della presa TV e due prese aggiuntive.
- Ripostigli con un punto luce con relativo punto di comando.
- Disimpegni con un punto luce comandato da 2 punti di comando e due prese.
- Scale interne con un punto luce ad ogni piano, comandati da altrettanti punti di comando.
- Terrazzi, loggiati e marciapiedi con un punto luce sulla parete esterna comandato da punto di comando interno.
- Locali seminterrati con due punti luce comandati da altrettanti punti di comando e due prese.
- Ingressi esterni e scale esterne con un punto luce comandato da due punti di comando.

Per quanto riguarda le parti comuni, è prevista la realizzazione di 12 punti luce esterni comandati da crepuscolare, con relativo quadro di comando nel vano contatori e l'alimentazione del cancello automatico, mentre per quanto riguarda l'autorimessa comune agli appartamenti n° 9, 10, 11 e 12, è prevista l'alimentazione per la porta basculante ad apertura automatica e 4 punti luce con altrettanti punti di comando.

#### ❑ **Impianto idrico sanitario**

Sarà eseguito un'adeguato impianto idrico sanitario a norma di legge comprensivo di creazione di alloggio per contatore ASA sul muro di recinzione, lato destro guardando il fabbricato con spalle alla strada, linea esterna dal contatore con tubo di polietilene posto in traccia sottoterra, idoneamente protetto con materassino di sabbia. Impianto idraulico completo per acqua calda e fredda esteso ai servizi di bagno e cucina, compreso un punto nei locali al piano seminterrato, eseguito con tubo in plastica, pezzi speciali ed ogni altro accessorio d'uso, con predisposizione all'installazione della lavatrice e della pila (un punto per ciascuno da ubicare, a scelta della parte acquirente, escluso locali seminterrati) e punto acqua esterno. La richiesta di allaccio per i singoli alloggi presso l'ASA sarà fatta a cura e spese della parte acquirente. Impianto di scarico e di esalazione, il primo fino all'esterno del marciapiede alla base del fabbricato ed il secondo fino a raggiungere il tetto, eseguiti con tubo di PVC termoresistente di idoneo diametro. Fornitura e posa in opera di sanitari ai relativi servizi, in porcellana bianca, piatto doccia, completi di rubinetteria.

#### ❑ **Impianto di riscaldamento e/o condizionamento (pompe di calore)**

Impianto di riscaldamento sarà del tipo tradizionale, con corpi radianti in alluminio preverniciati, completo di caldaia Riello, Beretta o simili.

A richiesta dell'acquirente sarà possibile realizzare impianto di condizionamento (pompa di calore) "permutando" parte dei lavori non eseguiti per l'impianto di riscaldamento.

#### ❑ **Impianto telefonico e TV**

Esecuzione di impianto telefonico e TV centralizzato (analogico, digitale e sat) con una presa TV in ogni vano abitabile e 2 prese telefoniche da ubicare a scelta della parte acquirente, completo di linea del tipo sfilabile sottotraccia e cavo di collegamento fino al centralino opportunamente collegato al palo porta antenna sul tetto e dalla scatola di derivazione TELECOM sul muro di recinzione.

#### ❑ **Soglie, davanzali e zoccolature**

Fornitura e posa in opera di soglie, davanzali e zoccolature varie in pietra extra dura, o prefabbricato in cemento da cm 5 o simili.

#### ❑ **Serramenti interni ed esterni**

Le porte interne saranno del tipo tamburato con telaio fisso e controtelaio. L'anta mobile sarà costituita da un telaio in legno di "Noce Tanganika" con l'interno di tipo alveolare con celle di dimensioni

adeguate; il suddetto telaio sarà foderato sia da una parte che dall'altra in "Noce Tanganika", le serrature e le chiavi saranno in ferro, mentre le maniglie saranno del tipo commerciale, con campionatura messa a disposizione dalla società venditrice. Dimensioni porta ml. 0.80x2.10, prezzo di acquisto € 180,00.

Per gli ingressi degli appartamenti sono previsti dei portoncini blindati, di colore verde, con telaio fisso e controtelaio. Le maniglie esterne, le maniglie interne, le borchie, le serrature e le bocchette saranno del tipo commerciale, con campionatura messa a disposizione dalla società venditrice e la serratura del tipo Yale. Le finestre esterne saranno in legno di Pino di Svezia a due o più ante, con vetro intero, con riporto di cornice sul vetro camera da mm 3-6-3, complete di movimenti in ferro, maniglie del tipo commerciale, con campionatura messa a disposizione dalla società venditrice, controtelaio in legno ed ogni altro accessorio d'uso, verniciate con trattamento trasparente.

Le persiane saranno del tipo alla fiorentina in pino di svezia, di colore verde, ad anta fissa, senza gli sportellini apribili, complete di ferramenta di sostegno e congegni di chiusura e fermi.

Al piano seminterrato sarà installata porta basculante manuale, in lamiera zincata verniciata, completa di ferrature di sostegno e congegni di chiusura. Solo per l'autorimessa comune alle U.I. n° 9, 10, 11 e 12 la porta basculante sarà ad apertura automatica.

#### ❑ **Percorsi Carrabili e pedonali**

I percorsi carrabili interni saranno eseguiti previa preparazione di sottofondo con materiali inerti e sovrastante pavimentazione in elementi autobloccanti di cemento, posati sul letto di sabbia con relativi cordoli perimetrali in cemento.

#### ❑ **Marciapiedi**

Il marciapiede avrà una larghezza di ml 1.00 circa e sarà costituito da tavellonato su pareti di laterizio da cm 25, gravanti su platea di fondazione e sovrastante getto di calcestruzzo h. cm 5 con rete elettrosaldata. I marciapiedi saranno rivestiti come i pianerottoli ed i terrazzi.

#### ❑ **Scale esterne**

Le scale e scalette esterne per accedere dai locali al piano seminterrato ai locali appartamenti ubicati al piano terra e piano primo, e per superamento dei possibili dislivelli di terreno, saranno eseguite in cemento armato comprensivi di rivestimento, in pietra extra dura, o prefabbricato in cemento da cm 5 o simili. Gradino larghezza ml 0.80, pedata ml 0.28 e alzata ml 0.17, 0,18 o 0.19.

#### ❑ **Muri di sostegno e contenimento**

I muri di sostegno e di contenimento del terreno di riporto saranno eseguiti in casseri o cemento armato.

#### ❑ **Recinzione perimetrale del complesso**

La recinzione sarà costituita da muri in cemento armato, rivestiti in pietra naturale indicata dalla Direzione Lavori.

#### ❑ **Cancelli carrabili e pedonali**

I cancelli carrabili e pedonali saranno in ferro zingato, con disegno lineare ad una o più ante, comprensivi di battuta d'arresto e serratura e quello carrabile sarà ad apertura telecomandata da meccanismo Faac (è compreso un telecomando ad u.i.).

#### ❑ **Delimitazioni**

Le delimitazioni tra le corti esterne esclusive saranno realizzate con la posa in opera di adeguata recinzione a discrezione della D.L. di altezza mt 1,50.

#### ❑ **Validità delle specifiche tecniche**

Le caratteristiche tecniche del fabbricato descritte nel presente disciplinare, si intendono indicative e rappresentano lo standard medio offerto che viene comunque assicurato. Rientra nella facoltà della Direzione dei Lavori l'adozione di ogni eventuale variante che si ravvisi necessaria al buon compimento dell'opera, come pure la scelta, ove contemplata dal presente capitolato o dagli elaborati di progetto, tra le alternative per l'uso dei materiali o per le modalità di esecuzione. Finiture, dotazioni e lavori in genere non strettamente necessari al funzionamento dell'opera edilizia, si intendono esclusi dal presente capitolato.

**□ Dimensioni**

Le caratteristiche dimensionali degli immobili, così come risultanti dal progetto, si intendono con riserva delle tolleranze d'uso e di ogni eventuali modifica risultante necessaria a insindacabile giudizio della D.L. per la corretta esecuzione delle opere sia civili che impiantistiche, ovvero per il rispetto delle prescrizioni urbanistiche e di regolamento edilizio. Le sistemazioni esterne sono indicative e saranno definite con la fine della costruzione dell'immobile.

**□ Tempi**

I lavori di costruzione verranno intrapresi nel rispetto dei tempi previsti dalla vigente legislazione urbanistica. L'impresa edificatrice si impegna altresì a consegnarli ultimati nei tempi indicati in compromesso fatti salvi i casi di forza maggiore verificatisi successivamente alla stipula del contratto medesimo. Tra le cause di forza maggiore sono espressamente inclusi tutti i casi in cui, gli enti erogatori di pubblici servizi e la P.A. in genere, non provvedano tempestivamente ai propri adempimenti (rilascio concessioni, permessi, esecuzioni, allacciamenti ...) a seguito di regolare avviamento delle pratiche della ditta esecutrice/venditrice.

**□ Varianti**

Le varianti richieste in qualsiasi momento dal committente/acquirente si intendono in ogni caso soggette ad approvazione della Direzione dei Lavori. L'esecuzione delle varianti accettate è inoltre subordinata all'assunzione a carico dell'acquirente, dei relativi sovrapprezzi applicati dall'impresa costruttrice, nonché dei relativi oneri economici per spese tecniche di progettazione ed approvazione e di qualunque altro onere annesso e connesso. Dopo l'ultimazione dell'edificio il committente/acquirente si impegna a non richiedere alla parte venditrice che vengano eseguite ulteriori varianti, né tanto meno ad effettuare variazione allo stato dell'immobile sino all'avvenuto rilascio dello stato di abitabilità.