

**CAPITOLATO GENERALE**  
Disciplinare Tecnico di Vendita

  
**GRUPPO AD CASA**  
REAL ESTATE DEVELOPER



# Residenze San Martino

**VIA DELLA GORA** | Sesto Fiorentino  
Fabbricato Residenziale  
Appartamenti in edilizia convenzionata

# DESCRIZIONE OPERE MURARIE IMPIANTISTICHE E AFFINI

## DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

L'intervento si configura come nuova edificazione.  
Le fondazioni saranno a platea in c.a.  
Le strutture portanti saranno con setti e pilastri in cls.  
Tutti i solai saranno realizzati con soletta piena in cls

Infissi esterni in legno lamellare laccati con profilo da mm. 68, vetro camera doppio visarm basso emissivo oscurati con avvolgibili motorizzati con stecche in alluminio coibentate.  
Porte interne laminare bianche laccate.  
Portoncini di ingresso blindati con finitura estera in legno laccato pantografato.

Pavimenti interni gres porcellanato formato 60x60.

Impianto di riscaldamento, climatizzazione e produzione acqua calda sanitaria centralizzato a pompa di calore, con contabilizzatori elettronici per la ripartizione dei consumi.

Distribuzione impianto di riscaldamento e condizionamento con idrosplit a parete, termoarredi nei bagni e cronotermostato.





## 1. STRUTTURE PORTANTI SOTTOFEONDAZIONI FONDAZIONI PILASTRI SETTI TRAVI E SOLAI

- 1.1 **Sottofondazioni:** consolidamento del terreno con iniezioni cementizie Jet Groting
- 1.2 **Fondazioni:** le fondazioni saranno in cemento armato a platea poggianti sui Jet Groting
- 1.3 **Strutture portanti in elevazione:** saranno in cemento armato costituiti da pilasti e setti
- 1.4 **Solai:** tutti i solai saranno in cls a soletta piena.

## 2. MURATURE E PARETI IN CARTONGESSO

2.1 **Pareti esterne** saranno realizzate con paramento esterno in blocchi alveolari in cls spessore cm. 30 tipo leca T30, sul lato esterno cappotto spessore secondo legge 10, lato interno pannello di cartongesso mm. 13 incollato e tassellato,.

2.2 **I divisori interni degli appartamenti** saranno realizzati in cartongesso con struttura metallica da cm. 5/7.5 (a scelta della D.L.) doppia lastra da mm 13 per lato e lana di roccia.

2.3 **I divisori fra unità immobiliari attigue** saranno realizzati con doppia parete, una parete in blocco di cls cm 20 murato, dove sul lato appartamento sarà applicata lastra in cartongesso incollato e tassellato, controplaccata sull'altro lato con parete in cartongesso con struttura da cm. 7,5 doppia lastra di cartongesso su un lato e lana di roccia cm 6.

2.4 **I divisori fra unità immobiliari e vano scala** saranno realizzati con setto in cls cm 20 o muratura in blocco di cls cm 20, controplaccatura sul lato interno appartamento con parete in cartongesso con struttura da cm. 10 doppia lastra di cartongesso su un lato e lana di roccia cm 10, sul lato vano scale sarà applicata lastra in cartongesso incollata e tassellata

2.5 **Pareti box auto** saranno in blocco in leca faccia vista spessore cm 12. 2 pareti.



### 3. PACCHETTI SOLAI

---

**3.1 Solaio piano primo:** avrà un pacchetto composto da solaio in soletta piena in cls dello spessore cm. 26, nella parte superiore riempimento in cls cellulare (per passaggio impianti) altezza cm.10, pannello isolante in polistirene estruso spessore secondo legge 10, foglio di nylon, massetto autolivellante fluido cementoalfasolfatico spessore cm. 3 e pavimento di finitura.

**3.2 Solaio interpiano:** avrà un pacchetto composto da solaio in soletta piena in cls spessore cm 24, nella parte inferiore controsoffitto in cartongesso, parte superiore direttamente su solaio isolante acustico costituito da telo in gomma riciclata spessore mm 3, riempimento in cls cellulare (per passaggio impianti) altezza cm.10, foglio di nylon, massetto autolivellante fluido cementoalfasolfatico spessore cm. 3 e pavimento di finitura.

**3.3 Solaio di copertura:** sarà realizzato con solaio in soletta piena spessore cm 24, nella parte inferiore controsoffitto in cartongesso parte superiore direttamente su solaio cemento alleggerito per pendenze impermeabilizzazione con doppia guaina bituminosa da mm 4 foglio di nylon pannello isolante in polistirene estruso spessore secondo legge 10 tessuto non tessuto e ghiaia tonda spessore cm 4

**3.4 Solaio e terrazzi grandi piano primo:** sarà realizzato con soletta piena in cls cm 26 , nella parte superiore lungo i perimetri delle murature per una larghezza di ml 1 pannello isolante in polistirene estruso spessore cm. 4, massetto cementizio in pendenza 1%, doppia guaina bituminosa da mm 4, sottofondo e pavimentazione in gres porcellanato finitura e colore a scelta D.L..

### 4. IMPERMEABILIZZAZIONI

---

**4.1 Impermeabilizzazioni coperture piane:** sarà composta doppio strato di guaina bituminosa da mm 4 SBS – 15 applicata a fiamma con sovrammonti di cm. 10 .

**4.2 Impermeabilizzazioni terrazze:** (ad esclusione dei terrazzi grandi al piano primo) saranno impermeabilizzate con guaina cementizia applicata a spatola.

**4.3 Impermeabilizzazioni terrazze grandi piano primo:** sarà composta doppio strato di guaina bituminosa da mm 4 SBS – 15 applicata a fiamma con sovrammonti di cm. 10.

## 5. INTONACI CONTROSOFFITTI CAPPOTTI

**5.1 Le facciate esterne** saranno rivestite con sistema a cappotto spessore secondo legge 10, ad esclusione di porzioni di facciata e dei parapetti che saranno intonacati al civile con finitura a velo.

**5.2 Controsoffitti:** tutti gli appartamenti, saranno controsoffittati con pannello in cartongesso applicato su struttura metallica, stuccato e rasato nei giunti.

**5.3 Rivestimenti di facciata** porzioni di facciata del piano terra sarà rivestita con materiale lapideo, forma dimensione e tipo di materiale a scelta della D.L.

## 6. PAVIMENTI

### Appartamenti

**6.1** gres porcellanato formato 60x60 1° scelta montato accoppiato sfalzato o in diagonale con fuga da 3 mm posato a colla su massetto di sottofondo autolivellante: Prezzo di listino € 40,00 al mq. Battiscopa laccato colore bianco altezza cm. 8.

**6.2 Bagno:** pavimento in ceramica smaltata la scelta o gres porcellanato formati 20x20 30x30 30x60 60x60 montato accoppiato o sfalzato o in diagonale con o senza fuga posato a colla. Prezzo di listino al mq. € 40,00

**6.3 Terrazze logge e resedi :** in gres porcellanato con fuga da 3 mm formato e colore a scelta della D.L. o similare posato a colla su sottofondo cementizio. In gres porcellanato sarà il battiscopa.



**6.4 Autorimessa:** in pavimento industriale con finitura lisciata a spolvero di quarzo.

**6.5 Corridoi condominiali:** in gres porcellanato 60x60 o pietra naturale a scelta della D.L. come pure il colore e il formato

## 7. RIVESTIMENTI INTERNI

---

**7.1 Bagno:** ceramica o gres porcellanato posata a colla in vari formati 20x20 25x25 30x30 30x60 60x60 montaggio normale prezzo di listino € 40,00 al mq. altezza ml 1,20 negli angoli doccia ml 2,10



## 8. VERNICIATURE

---

**8.1 Opere in ferro in genere:** (esclusi manufatti zincati o in acciaio inox) verniciatura con due mani di smalto sintetico previo il normale ciclo di preparazione con antiruggine, colore a scelta D.L..

**8.2 Facciate esterne:** le facciate esterne intonacate saranno imbiancate con pittura elastiche a base di resine siliconiche colore a scelta D.L..

**8.3 Interni:** tutti gli appartamenti, saranno imbiancati con pitture idrorepellenti antimuffa date a rullo o a spruzzo a scelta della D.L. colore bianco.

**8.4 Box auto e posti auto:** saranno imbiancate con idropittura colore a scelta D.L.

## 9. OPERE METALLICHE

---

**9.1 Scossaline, coprigiunti e lattonerie** in genere verranno realizzate in alluminio o lamiera preverniciata a scelta della D:L:.

**9.2 Cancelli ingresso autorimessa :** saranno realizzati in profilato metallico elettrificato

**9.3 Cassette portalettere:** saranno in batteria tipo signorile a scelta della D:L:

**9.4 Basculanti:** i box saranno chiusi con basculanti in lamiera preverniciata.





## 10. SERRAMENTI ESTERNI

**10.1 Gli infissi esterni:** degli appartamenti, portefinestre e finestre, con dimensioni e sagome come da progetto, saranno in legno pino lamellare Finger Joint con finitura laccata, colore a scelta D.L.. Telaio sezione 68 mm, ferramenta con cerniere acciaio inox satinato, chiusura con cremonese, apertura ad anta. Vetri camera basso emissivo 6/7 – 16 – 8/9.

**10.2 Avvolgibili:** tutte le aperture saranno oscurati con avvolgibili motorizzati con stecche in alluminio coibentato colore a scelta della D.L.

Ad esclusione degli infissi alza e scorri su fabbricato B soggiorni appartamenti centrali, che saranno privi di oscuramento.

## 11. PORTE INTERNE

**11.1 Portoncini di ingresso** agli appartamenti e di ingresso alle taverne di sicurezza saranno blindati a struttura metallica con n. 6 punti di chiusura, completi di spioncino, serratura a cilindro europeo rivestiti su entrambi i lati con finitura laccata colore e forma a scelta della D:L; pomo esterno in ottone e maniglia interna.

**11.2 Porte interne:** Porte interne ad anta cieca laminato bianco complete di coprifili e maniglie.

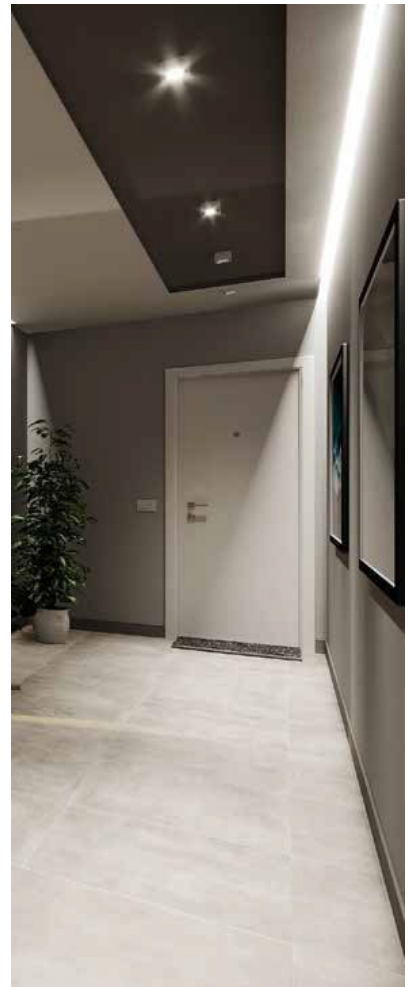
## 12. OPERE IN PIETRA NATURALE E/O LUCIDATA

**12.1 Soglie e davanzali infissi:** saranno in pietra naturale di spessore, forma e finitura secondo indicazione della D.L.

**12.2 Scale condominiali:** Saranno in marmo o pietra a scelta della D.L. e secondo disegni.

## 13. SISTEMAZIONI ESTERNE CONDOMINIALI

**13.1 Pavimentazioni zone condominiali:** saranno eseguite con pavimentazione in autobloccante colore e forma a scelta della D.L.



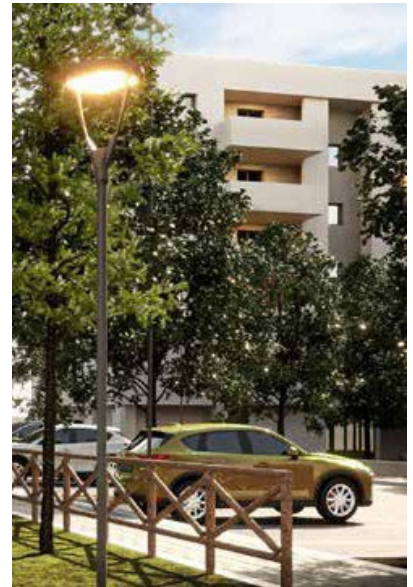
**13.2 Opere a verde:** fornitura e stesa di terra vegetale piantumazione di alberatura e semina di prato compreso irrigazione goccia a goccia per gli alberi

## 14. PARCHEGGIO ESTERNO

**14.1 Pavimentazione:** il parcheggio sarà pavimentato con autobloccante drenante dello spessore di cm. 6 posato su letto di risetta cm. 4 a scelta della D.L.

**14.2 Sbarra:** accesso al parcheggio garantito da sbarra completa di motorizzazione e telecomando

**14.3 Illuminazione:** sarà garantita illuminazione tramite corpi illuminanti al led montati su pali metallici altezza ml 3/5



## 15. CANNE DI ESALAZIONE FUMARIE – SCARICHI E TRATTAMENTO ACQUE

**15.1** Ogni cucina o zona cottura sarà dotata di **canna di ventilazione** ad emissione singola in PVC.

**15.2 Smaltimento acque meteoriche** delle coperture sarà realizzato con pluviali di discesa in pvc ad innesto incassati nelle murature

**15.3 La depurazione delle acque nere** sarà realizzata in conformità alle prescrizioni locali con inserimento di fosse biologiche .

**15.4 Bagni ciechi:** tutti i bagni senza finestra saranno corredati di estrazione forzata

**15.5 Scarichi acque luride:**

- La rete di smaltimento delle acque luride sarà di tipo separato per acque nere e bianche
- Diramazioni e colonne di scarico saranno realizzate con tubi PVC ad innesto.
- Ogni colonna di scarico sarà sfiatata fino alla copertura.



## 16. VARIE FINITURE INTERNE E ESTERNE

**16.1 L'illuminazione di tutte le porzioni interne** condominiali verrà effettuata con corpi illuminanti forma a scelta della D:L:

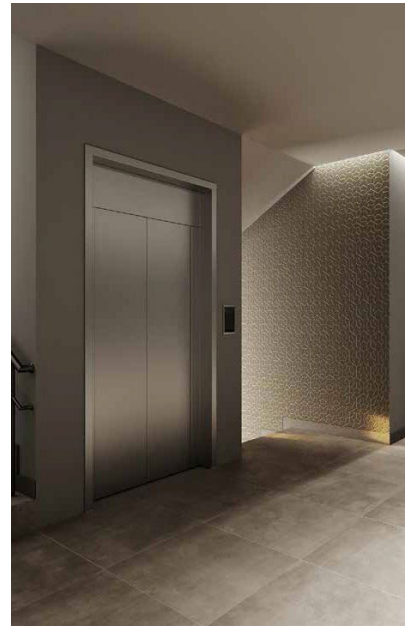


**16.2 Sportelli d'ispezione servizi:** in acciaio verniciato od in legno a scelta della D.L.

## 17. ASCENSORE

---

17.1 Ascensore elettrico finiture porte in acciaio, cabina in laminato



## 18. CENTRALE DI RISCALDAMENTO, CLIMATIZZAZIONE E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

---

L'immobile è dotato di impianto condominiale per la produzione dei fluidi sia caldi che freddi erogati da n. 2 pompe di calore alimentate elettricamente per ogni blocco. L'impianto è completato con impianto antilegionella, serbatoi stoccaggio acqua calda sanitaria con scambiatore a serpentina, pompe di circolazione e pompa di ricircolo. Le tubazioni di distribuzione saranno in multistrato o in ferro a scelta della D.L. isolate.



## 19. CONTABILIZZAZIONE

---

La contabilizzazione dell'energia utilizzata sia per il riscaldamento che per la climatizzazione e il consumo dell'acqua calda e fredda sanitaria sarà garantito da dei moduli elettronici uno per ogni appartamento.

## 20. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/ CLIMATIZZAZIONE

---

L'impianto di riscaldamento interno di ogni singolo appartamento è garantito da idrosplit a parete e termoarredi nei bagni.

Composti da: collettore modulare dotato di detentori e valvole di regolazione manuali tubazioni in multistrato e cronotermostato.



## 21. DOTAZIONI IMPIANTO IDRICO SANITARIO

---

### BAGNO:

Piatto doccia in acrilico a basso spessore.

Vasi a terra in porcellana con seggetta in plastica marca Geberit mod. Colibri 2.

Bidet in porcellana marca Geberit mod. Colibri 2.

Rubinetteria cromata monocomando monoforo marca Storm mod. serie zero.

Lavabo a colonna in porcellana marca Storm mod. serie zero

Rubinetteria cromata monocomando monoforo

marca Storm mod. serie zero, miscelatore doccia incassata e rubinetteria cromata monocomando monoforo con asta doccia.

Tubazioni di distribuzione in multistrato e collettori a parete con rubinetti di chiusura



### CUCINA:

attacchi acqua calda e acqua fredda e scarichi per lavandino

### TERRAZZI:

sarà dotato di attacco per pilozzo, attacco acqua fredda e acqua calda e scarico oltre attacco per lavatrice.



## 22. RACCOLTA ACQUA METEORICA:

---

Tutti gli appartamenti saranno dotati per lo scarico dei vasi, di impianto riempimento con acqua meteorica tramite raccolta pluviale dei tetti con stoccaggio in cisterna interrata e pompa di pressurizzazione.

## 23. IMPIANTO ALLARME

---

Tutti gli appartamenti vengono predisposti per un impianto di allarme composto da predisposizione tastiera sirena e centralino

## 24. PIANO COTTURA

---

24.1 Ogni piano cottura sarà predisposto per elettrodomestici ad induzione

## 25. IMPIANTO ELETTRICO

25.1 Gli impianti elettrici, sia interni che esterni saranno realizzati nel rispetto della normativa C.E.I. in vigore e comunque, conformemente a quanto previsto dalla Legge n. 46 del 05/03/1990 "Norme per la sicurezza degli impianti". Gli impianti saranno del tipo incassato sottotraccia e sottopavimento con apparecchi componibili marca Bticino serie Matix con placca in plastica di finitura colore bianco.

### 25.2 Dotazioni delle unità abitativa

#### A) Ingresso - soggiorno

n° 1 quadro appartamento in materiale isolante cablato e montato: n° 1 interruttore sezionatore 2x32A./0,03A.  
 n° 2 interruttore magnetotermico 2x25A. n° 3 interruttore magnetotermico 2x10A. n° 6 interruttore magnetotermico 2x16A  
 n° 1 derivato videocitofonico con ronzatore e pulsanti per apriporta n° 1 suoneria per campanello cancello ingresso e portoncino  
 n° 1/2 punto luce centrale con comando da uno, due, tre o quattro punti.  
 n° 1 cronotermostato ambiente n° 1 presa Telecom  
 n° 3 prese 2x10A.+T.  
 n° 1 presa per antenna tv terrestre  
 n° 1 predisposizione per presa UTP per collegamento a internet  
 n° 1 luce emergenza incassata

#### B) Angolo cottura

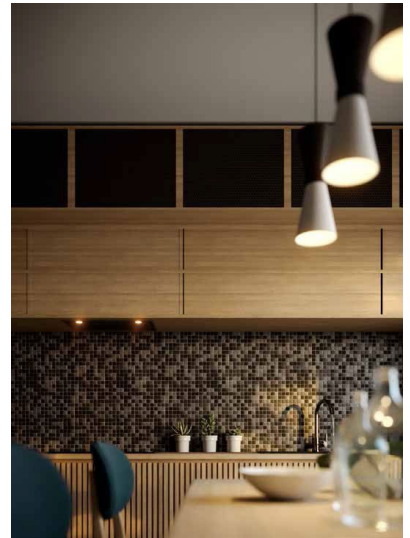
n° 1 punto luce a parete con interruttore semplice  
 n. 1 punto allacciamento cappa aspirante n° 2 prese 2x10A.+T.  
 n° 3 prese 2x16A.+T ciascuna protetta da interruttore magnetotermico.

#### C) Camera matrimoniale

n° 1 punto luce centrale con comando da tre punti n° 3 prese 2x10A.+T.  
 n° 1 presa per antenna TV terrestre

#### D) Camera singola

n° 1 punto luce centrale comandato da 2





punti n° 2 prese 2x10A  
n° 1 presa TV terrestre

#### E) Disimpegno

n° 1/2 punti luce centrali con comando da due, tre o quattro  
punti n° 1 presa 2x10/16A.+T sezionata e protetta

#### F) Bagno

n° 1 punto luce centrale con comando ad  
interruzione n° 1 punto luce a parete con  
comando ad interruzione n° 1 presa 2x10A.+T  
sezionata e protetta

#### G) Terrazze

n° 1 o 2 punti luce a soffitto o/a parete con comando  
dall'interno munito di corpo illuminante a scelta della D.L.  
n° 1 predisposizione presa

#### 25.3 Bagni ciechi:

n° 1 estrattore temporizzato

#### 25.4 Box auto

n° 1 quadretto compreso contatore a defalco  
n° 1 punto luce centrale con comando ad  
interruzione n° 1 presa 2x10/16A.+T  
n° 1 predisposizione per caricabatteria auto da kw 3.7 (solo  
tubazione)

#### 25.5 Posti auto coperti e scoperti

n° 1 predisposizione per caricabatteria auto da kw 3.7 (solo  
tubazione)

#### 25.6 Dotazioni condominiali pannelli fotovoltaici

Sulla copertura condominiale sono previsti pannelli fotovoltaici  
potenza secondo progetto edilizio

Gli impianti condominiali saranno costituiti essenzialmente da:

- Impianto illuminazione zone a comune
- Impianto TV
- Centrale termica
- Centrale idrica
- Predisposizione UTP per collegamento a internet
- Impianto acqua duale per servizi igienici

#### 25.7 Predisposizione carica batterie auto:

ogni box e posto auto sara' dotato di predisposizione carica  
batteria auto completo di tubazione corrugata



## 26. IMPIANTO DI SEGNALAZIONE E TELECOMUNICAZIONE

---

**26.1 Impianto equipotenziale e di terra:** comprenderà dispersori interrati collegati ad anello e collegamenti con tutti gli apparati elettrici nel rispetto della legislazione vigente.

**26.2 Impianto di ricezione televisiva:** verrà realizzato impianto, centralizzato di ricezione televisiva terrestre

**26.3 Impianto telefonico:** verranno predisposte le canalizzazioni sottotraccia e le scatole da incasso interne ed esterne conformi alle prescrizioni Telecom.

**26.4 Impianto videocitofonico condominiale:** l'impianto comprendente canalizzazioni telecamera incassata e punto di conversazione esterno (portone ingresso) completo di portiere elettrico, monitor e punti di conversazione interni, con apparecchi a parete completi di pulsante apriporta, centralina di amplificazione e comando



N.B. Le immagini presenti nel capitolato sono indicative del tipo di forniture che verranno proposte, ma non sono vincolanti per entrambi le parti.

### ESCLUSIONI

Le spese relative ai contratti per fornitura di energia elettrica, gas metano, acqua e telefono. La parte venditrice provvederà all'esecuzione dei pre-allacciamenti, le cui spese saranno compensate dall'acquirente sulla base delle ricevute di pagamento emesse dagli Enti fornitori dei servizi.

Le prestazioni richieste per i collegamenti finali di elettrodomestici e/o box doccia (lavello cucina, attacchi lavatrice, collegamento gas metano agli apparati in cucina, etc.).

### SOSTITUZIONE DEI MATERIALI DI FINITURA

Tutti i materiali proposti saranno campionati presso le sale mostre dei fornitori della società "AD CASA S.R.L."

E' facoltà dell'acquirente poter scegliere materiali diversi da quelli che verranno campionati concordando con l'impresa preventivamente le eventuali differenze. Eventuali modifiche degli stessi dovranno essere concordate con il tecnico incaricato della ditta o del fornitore, mediante la stesura scritta dell'accordo raggiunto, controfirmato dalle parti contraenti.

### MODIFICHE AL PROGETTO

La Società si riserva la facoltà di apportare modifiche al progetto dell'edificio, purché le varianti stesse non si traducano in una sostanziale modifica dell'unità compravenduta. Vengono riservate alla società venditrice ogni e qualsiasi variazione dovuta a necessità tecniche, tecnologiche a ordini scritti della DD.LL., a prescrizioni della Pubblica Amministrazione nonché degli enti erogatori dei servizi a suo giudizio insindacabile per una migliore riuscita dell'opera.

Eventuali decisioni sui particolari costruttivi e di rifinitura interni ed esterni eventualmente sfuggiti alla descrizione del presente capitolato, nonché la scelta delle linee di transito interrato o fuoriterra delle utenze di servizio quali Enel, gas, acqua, Telecom e collettori fognari.

### OPERE EXTRA

Per le eventuali opere addizionali o lavori extra, richiesti dall'acquirente o resesi necessari per questioni di carattere generale o condominiale, rispetto a quanto previsto nel presente capitolato, verrà determinato preventivamente il relativo prezzo, secondo procedura normalizzata definita dall'IMPRESA ESECUTRICE.

Alla stessa verranno pagati i relativi importi, secondo le modalità di pagamento riportate