



Stesa s.r.l.

# Capitolato descrittivo

Descrizione indicativa dei materiali e delle finiture proposte  
per la realizzazione di edificio plurifamiliare e terratetto

*Lastra a Signa, via della Massolina/Leonardo da Vinci*

[www.santonastasi.com](http://www.santonastasi.com) - [stefania@santonastasi.com](mailto:stefania@santonastasi.com) - [info@santonastasi.com](mailto:info@santonastasi.com) - [posta@pec.stesasrl.it](mailto:posta@pec.stesasrl.it)

Sede Legale e Amministrativa Via Dei Ceramisti, 38

50055 Lastra a Signa FI - P.I. 06112990483

Tel. 055.872.29.34 - 055.880.27.95 - Fax 055.872.29.34

Cap. Soc. Int. Vers. € 50.000



Stesa s.r.l.

## Sommario

I. Premessa.....	3
II. Descrizione progetto.....	3
III. Descrizione delle opere.....	4
Opere in calcestruzzo .....	4
Murature .....	4
IV. Rifiniture esterne e parti a comune.....	5
V. Rifiniture interne .....	5
VI. Porte e finestre.....	6
VII. Impianto termosanitario .....	6
VIII. Impianto idricosanitario.....	7
IX. Impianto elettrico .....	7
Specifiche indicative dell'impianto interno a comune e resede esterno.....	8
Dettaglio indicativo dell'impianto elettrico interno ed esterno.....	8
X. Extra-capitolato .....	9
XI. Note finali.....	9

## I. Premessa

La presente descrizione ha lo scopo di evidenziare le caratteristiche degli edifici, tenuto conto che l'impresa costruttrice si riserverà la facoltà di apportare eventuali modifiche al progetto originario, per motivi strutturali, per la creazione di vani e/o cavedi ad uso impiantistico oppure su richiesta dell'Amministrazione Comunale. A tale riguardo si specifica che la descrizione dei lavori, riportata nel seguente fascicolo è da intendersi indicativa, sommaria e schematica, avente l'esclusivo scopo di individuarne e fissarne gli elementi fondamentali e maggiormente significativi.

Eventuali modifiche richieste dalla parte acquirente, verranno effettuate in ottemperanza alle leggi e alle normative vigenti in materia edilizia, rispettando le disposizioni igienico-sanitarie e le leggi riguardanti la sicurezza della struttura, dell'edificio e delle persone. Prima dell'esecuzione di eventuali opere e/o modifiche al progetto originario richieste della parte acquirente, l'impresa esecutrice fornirà un preventivo con il computo esatto e particolareggiato di quanto richiesto.

L'elenco dei materiali di finitura, fa riferimento alle divisioni per numero di vani e servizi rappresentati nei disegni architettonici approvati dal Comune di Lastra a Signa.

Qualora la Parte Acquirente manifesti la volontà di non completare eventuali forniture e pose in opera di qualsiasi materiale, la Parte Venditrice avrà facoltà di concederne o meno la fattibilità ed in caso di assenso non verrà riconosciuto alcun importo per la prestazione non effettuata.

Le foto esplicative e dimostrative, sia delle opere eseguite che delle finiture in oggetto, sono meramente illustrative e non vincolanti.

Oltre quanto descritto di seguito, saranno comprese anche le seguenti opere:

- Impianto di smaltimento liquami eseguito come da disposizioni dell'ufficiale sanitario del Comune di Lastra a Signa;
- Formazione di alloggiamenti per i contatori, acqua energia elettrica e telefono fisso nel muro di recinzione esterno, o in altra posizione concordata con i vari enti.



## II. Descrizione progetto

Il nuovo complesso residenziale sorgerà a Lastra a Signa, più precisamente tra via della Massolina e via Leonardo da Vinci. Il progetto prevede la realizzazione di due diversi edifici.

L'edificio che sorgerà, nella parte collinare dell'area di intervento si comporrà di tre terratetto con resede esclusivo e terrazza solarium, due appartamenti al piano terra con resede esclusivo e due appartamenti al piano primo con terrazza solarium.

L'edificio fronte strada via della Massolina, dove era presente un edificio artigianale/commerciale totalmente demolito, si comporrà di un terratetto con resede esclusivo e terrazza solarium, due appartamenti al piano terra con resede esclusivo e due appartamenti al piano primo con terrazza a tasca.

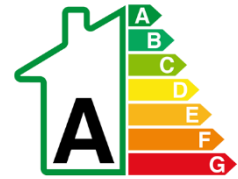
Ogni abitazione avrà cantina e/o garage o posto auto al piano interrato, oltre a posti auto esclusivi esterni comunque dentro il lotto.

La progettazione e la costruzione dei due complessi residenziali sarà in conformità con le più recenti normative vigenti, con particolare attenzione ai fattori energetici e antisismici.

Inoltre, grazie agli impianti installati e l'elevata coibentazione degli immobili, questi avranno un basso consumo energetico. La classificazione energetica è prevista in classe "A". Il risparmio energetico sarà inoltre garantito dall'utilizzo di *pannelli fotovoltaici* con scambio sul posto, installati sulla copertura, che consentiranno di convertire l'energia solare in energia elettrica.

Per donare il massimo comfort all'edificio, questo sarà composto di *isolanti termici perimetrali* di spessore cm 12 in "EPS" che agevoleranno il mantenimento della temperatura.

Saranno inoltre utilizzati materiali isolanti per attenuare considerevolmente i rumori derivanti dai calpestii tra i vari piani oltre ai rumori esterni ed interni tra i diversi edifici, donando all'immobile un ottimo comfort acustico.



### III. Descrizione delle opere

#### Opere in calcestruzzo

La struttura portante in c.a. antisismica sarà realizzata con fondazioni o platea continua al piano seminterrato con isolamento termico sottopavimento per i terratetti. Lungo il perimetro del fabbricato saranno realizzate pareti in c.a. per la creazione di scannafosso contro terra. Le pareti che non saranno fornite di scannafosso, verranno opportunamente impermeabilizzate con guaina saldata a fuoco, o resine elastomeriche. Saranno poi realizzati drenaggi perimetrali per convogliare le acque in pozzetti di raccolta collegati con la pubblica fognatura.



#### Murature

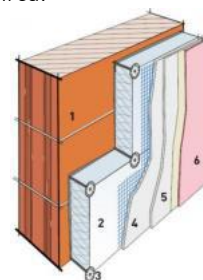
La tamponatura esterna fuori terra sarà realizzata con laterizio termico, Poroton 25\*30\*18 e pannello termoisolante in "EPS" di spessore cm 12 circa.

Per i punti termici orizzontali come il sottopavimento dei solarium di copertura e terrazzi con sottostanti locali abitati, sarà utilizzato sempre "EPS" cm 12 circa o materiale con coefficiente termico analogo.

Per l'abbattimento acustico tra le diverse unità abitative, verranno utilizzati blocchi in argilla fonoisolanti, o altro materiale analogo certificato. Alla base della muratura sarà inserita gomma taglia muro antivibrazione. Le tramezzature interne saranno in forati di cm 8.

L'isolamento acustico di solai con sottostanti locali abitati **non contigui** verrà realizzato con materassino elastico da mm 10 circa.

Le tubazioni di scarico o ventilazioni interne saranno rivestire con materassino specifico a diametro idoneo e/o lana minerale. Le strutture di copertura, quali terrazzi solarium, oltre a balconi e terrazzi saranno impermeabilizzati attraverso guaina in poliester -10 da mm 4 saldata a fuoco. Gli intonaci sia interni che esterni, saranno eseguiti con prodotti premiscelati a base di calce, rifinitura a velo fine, con parasigoli per la protezione degli angoli.



1. Muratura
2. Pannello termoisolante
3. Tasselli di fissaggio
4. Rasatura con rete
5. seconda rasatura
6. Finitura

#### IV. Rifiniture esterne e parti a comune

Per la suddivisione tra i vari giardini, sarà utilizzata una recinzione a rete plastificata a maglia sciolta o rigida di altezza cm 150 circa. Le recinzioni esterne saranno in muro misto con altezza da cm 50 a 150 circa, con intonaco e/o in pietra naturale, con cimasa copri muro in calcestruzzo. I cancelli pedonali saranno in ferro a pannello chiuso con disegno semplice, verniciati con colori da cartella rall come indicati dalla Pubblica Amministrazione e la DDLL.



I parapetti dei terrazzi e delle ringhiere esterne saranno realizzati in ferro con quadri o piatti orizzontali, o verticali, verniciati con colori da cartella rall come concordato con la Pubblica Amministrazione e la DDLL.

La pavimentazione esterna, quali zona di manovra e vialetti pedonali, sarà in autobloccanti rettangolari in parte drenante o simili mentre, la pavimentazione dei marciapiedi, in monocottura da esterni "R10/11" in formato rettangolare o quadrato.



La pavimentazione di balconi e terrazzo solarium sarà in gres porcellanato "R10/11", nel formato 60x60 o analogo di colori chiari intonati alle finiture esterne, come da campionatura che verrà presentata dalla parte

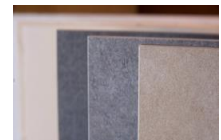
venditrice. La tinteggiatura esterna sarà di colore chiaro come concordato con la Pubblica Amministrazione e la DDLL. Parte delle facciate degli edifici saranno rivestite in pietra naturale come da progetto architettonico. Pluviali e discendenti saranno in alluminio preverniciato, opportunamente ancorati.

#### V. Rifiniture interne

I davanzali, soglie di finestre e porte finestre saranno in materiale lapideo tipo Travertino "Noce" o "Chiaro" di spessore cm 3/4.



I pavimenti interni dell'abitazione, ad esclusione dei servizi sanitari e del piano interrato, saranno in gres porcellanato nel formato a scelta del cliente, entro un limite di costo massimo pari a **€ 30,00/mq** per la sola fornitura.



I pavimenti e rivestimenti dei servizi sanitari scelti dall'acquirente, rispettando il numero dei vani e superfici complessive dei disegni architettonici e l'altezza massima di cm 200 per i rivestimenti, sono compresi entro un limite massimo di costo di **€ 35,00/mq** per pavimentazione, piastrelle e decori/pezzi speciali.



Il rivestimento della cucina a discrezione del cliente, per una superficie massima di mq 7.00, è compreso entro un limite massimo di costo di **€ 30,00/mq** per le piastrelle e decori/pezzi speciali.



Ogni costo succitato si intende per la sola fornitura in quanto la posa in opera e il costo per i materiali di allentamento sono direttamente a carico dell'impresa, salvo particolari pose tipo mosaici, decori composti o fasce che verranno quantificate al momento.

Le scale interne saranno rivestite in travertino chiaro o scuro, o altro materiale lapideo equivalente come marmo, pietra serena o simile. La ringhiera sarà in ferro a quadrelli, tondini oppure fili verticali o orizzontali passamano mezzotondo o tubolare verniciata con colore da cartella rall.

La tinteggiatura interna a due mani di tempera fine sarà di colore bianco.



## VI. Porte e finestre

Le finestre e porte finestre esterne saranno di colore chiaro con apertura a battente e/o anta ribalta, con maniglie cromo satinato acciaio, vetri termoacustici basso emissivo, corredate di certificazione. I pannelli oscuranti o persiane, tipologia "viareggina", o frangisole a scomparsa, colori chiari, da disposizione dell'Amministrazione Comunale e la DDLL.



Saranno inserite nella mazzetta esterna zanzariere in alluminio con telaio di colore chiaro.



Le porte interne all'abitazione potranno essere laccate lisce o a disegno semplice, o a poro aperto di colore come da cartella rall con maniglie cromo satinato.



Il portoncino di sicurezza d'ingresso all'abitazione avrà rivestimento esterno pantografato ed interno liscio, rifinitura laccata, come il colore delle porte interne. La fornitura è completa di serratura blindata ed accessori.



L'accesso carrabile al piano interrato sarà installata porta sezionale motorizzata completa di accessori, del colore a scelta da cartella rall, mentre le porte dei locali cantina o pluriuso saranno in metallo colori chiari.



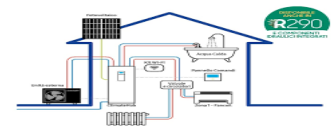
## impianto termosanitario

L'impianto sarà completato di quanto necessario per il buon funzionamento dell'impianto medesimo ed in conformità alla norma UNI-CIG 7129. Al termine dei lavori verrà rilasciata dichiarazione di conformità come prescritto dalla Legge 37/08. Le abitazioni **NON** saranno dotate di



allaccio a gas metano pertanto i piani cottura dovranno essere ad energia elettrica

L'impianto termico e sanitario per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento sarà di tipo elettrico a pompa di calore autonoma, composto da motocondensante esterna a funzionamento elettrico per la produzione



dell'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento invernale.

Il riscaldamento sarà realizzato per irraggiamento, attraverso pannelli radianti sottopavimento, inoltre nei bagni verrà installato un termo arredo modello Irsap o simile laccato bianco.

Al piano interrato per le abitazioni teratetto sarà **predisposto** un impianto a termoconvettori

Sarà inoltre eseguita la **predisposizione** per l'impianto di raffrescamento con macchine a ventilazione interne a parete tipo split.



## VII. Impianto idricosanitario

Gli scarichi dei bagni e delle cucine, sia orizzontali che verticali, sino alle fosse biologiche, saranno eseguiti con tubazioni tipo PPHD SILENT.



Le colonne delle acque chiare, delle scure e delle saponose saranno ventilate sulla testa, sfocianti sopra la copertura. Le tubazioni saranno in tubo multistrato PEX tipo WELCOFLEX, o simili adatto per uso sanitario, provvisto dell'occorrente per eseguire i circuiti di acqua fredda e calda.



**W.C. e Bidet** in ceramica bianca potranno essere scelti tra sospesi o filo muro.

**Prezzo di riferimento cad. €160,00**

Il **lavabo** in ceramica bianca rettangolare o circolare, può essere con appoggio a colonna oppure staffato a muro o con bacinella da appoggio escluso il mobile.

Non è incluso il mobile sotto lavabo. **Prezzo di riferimento cad. €160,00.**

Il **piatto doccia** può essere scelto in una misura massima di cm 100x120 in ceramica bianca rettangolare con scarico a piletta cromo laterale o centrale. **Prezzo di riferimento cad. €180,00**



Le rubinetterie e accessori con cromatura superficiale, per la doccia miscelatore a tre vie completo di soffione e doccia, per il bidet e lavabo miscelatore a bordo. Il tutto completi di accessori.

**Prezzo di riferimento cad. €320,00 complessivi**

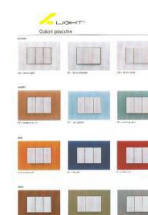


Sarà inoltre installato lavatoio pensile 50x40 per zona lavanderia corredato di rubinetto C/F collo girevole cromatura superficiale. È inoltre previsto: un punto allaccio per lavatrice, uno per lavastoviglie ed un punto allaccio acqua esterno nel giardino delle abitazioni al piano terra.



## VIII. Impianto elettrico

Sarà realizzato impianto elettrico civile completo di linee dorsali per rete elettrica, telefonica, TV/satellitare e di quadri magnetotermici a protezione. Il tutto realizzato con tubazioni entro traccia, sottopavimento o cavidotti esterni.



Gli apparecchi saranno ad incasso tipo B.Ticino serie Bianco Light. All'ingresso sarà installato impianto videocitofonico per interloquire con la postazione unica esterna di tipo Bticino o simile, completo di un punto interno e uno esterno. L'impianto TV sarà completo di antenna, centralina e punti interni. È inoltre prevista la realizzazione dell'impianto di allarme con contatti magnetici di rilevazione alle aperture, tastiera touchscreen, sirena autoalimentata all'esterno, con la possibilità di gestione da remoto via rete e/o attraverso linea telefonica.



Sarà installato in copertura impianto fotovoltaico (produzione kWh di Legge). I componenti che vanno a costituire l'impianto sono: pannelli fotovoltaici collegati tra loro in serie andando a formare una stringa, inverter, contatori di produzione e di scambio e linee di collegamento. Il contatore di produzione visualizza l'energia prodotta dal campo fotovoltaico. Rimangono esclusi gli oneri per l'avviamento dell'impianto a carico all'utente finale.



### Specifiche indicative dell'impianto interno a comune e resede esterno

Il resede/giardino privato sarà provvisto di un punto luce. Saranno inoltre presenti cavidotti e pozzetti per la predisposizione di ulteriore illuminazione da giardino, collegati con le scatole interne.

Le scale condominiali avranno un punto luce a semplice interruzione per ogni pianerottolo con cronoregolatore. L'impianto di viabilità a comune e zona garage sarà provvisto di punti luce comandati da crepuscolare astronomico e/o temporizzatore.

### Dettaglio indicativo dell'impianto elettrico interno ed esterno

Nella tabella seguente sono riportati i dettagli dell'impianto elettrico, il tutto in conformità alle disposizioni della vigente normativa di riferimento in materia di dotazioni minime per le abitazioni, variante V3 Norma CEI 64-8. Oltre quanto specificato in tabella, saranno realizzate prese USB per la ricarica dei dispositivi elettronici.

Per ambiente		Punti Prese	Punti luce	Prese Radio/TV	Prese telefono e/o dati
Per ogni locale, ad esclusione di quelli sotto elencati in Tabella, (ad es. camera da letto, soggiorno studio, ...)	8 – 12 m <sup>2</sup> 12– 20 m <sup>2</sup> Oltre 20 m <sup>2</sup>	4 5 6	1 1 2	1	1
Ingresso		1	1		1
Angolo cottura		2 + 1 (*)			
Locale cucina		5 + 2 (*)	1	1	1
Lavanderia		3	1		
Locale da bagno o doccia		2	2		
Locale servizi (WC)		1	1		
Corridoio	≤ 5 m > 5 m	1 2	1 2		
Balcone / Terrazzo	≥ 10 m <sup>2</sup>	1	1		
Ripostiglio	≥ 1 m <sup>2</sup>	-	1		
Cantina/ Soffitta		1	1		
Box auto		1	1		
Giardino	≥ 10 m <sup>2</sup>	1	1		
<b>Per appartamento</b>			Superficie	<b>Numero</b>	
Numero dei circuiti			≤ 50 m <sup>2</sup>	2	
			51 - 75 m <sup>2</sup>	3	
			76 - 125 m <sup>2</sup>	4	
			> 126 m <sup>2</sup>	5	
Protezione contro le sovratensioni (SPD) secondo CEI 81-10 e CEI 64-8 V2		SPD all'arrivo linea se necessari per rendere tollerabile il rischio 1			
Dispositivi per l'illuminazione di sicurezza (11)	≤ 100 m <sup>2</sup>	1			
	> 100 m <sup>2</sup>	2			
Ausiliari		Campanello, citofono o videocitofono			

(\*) punti presa aggiuntivi in corrispondenza dei piani di lavoro



## X Forniture e lavorazioni non previste dal capitolato

Su richiesta del cliente possono essere previste lavorazioni o forniture extra capitolato quali, a mero titolo indicativo:

- Installazione impianto di raffrescamento;
- Installazione colonnina elettrica per ricarica auto;
- Installazione cassaforte;
- Rivestimenti in resina, marmo, mosaico o materiali composti;
- Pareti interne in pietra naturale;
- Erba sintetica sul terrazzo solarium;
- Pergolato in legno o ferro in giardino e/o sul terrazzo solarium;
- Realizzazione camino o forno;
- Impianto di aspirazione centralizzata;
- Impianto di microventilazione VMC;
- Patinature, decapature, marmorino o altri coloriture particolari.

Ogni richiesta, dovrà essere preventivamente valutata in termini di fattibilità. In caso di parere positivo, l'impresa venditrice o appaltatrice si impegnerà a quantificare con dettaglio l'opera.



## IX. Note finali

Il presente capitolato è parte integrante e vincolante del preliminare d'acquisto. Sono a carico dell'acquirente le spese per gli allacciamenti individuali ai fornitori dei servizi pubblici quali acqua, energia elettrica telefono fisso e gestore **fotovoltaico (GSE)** ed ogni elemento non esplicitamente riportato in descrizione.

Le lavorazioni integrative richieste, oltre ad eventuali eccedenze da capitolato, verranno conteggiate a fine lavori e quietanzate dall'acquirente prima del rogito definitivo salvo accordi sottoscritti tra le parti. Sono inoltre a carico del cliente le spese per accatastamento e accampionamento, oltre alla documentazione per redigere il rogito finale, le spese notarili e l'IVA prevista di legge.

Alla consegna delle unità immobiliari, in sede di rogito notarile, verrà consegnata la documentazione relativa alle conformità impiantistiche, energetiche ecc.

Letto, firmato e sottoscritto

Lastra a Signa, li .....

Nome Cognome Appartamento n°

Acquirente

Per Stesa s.r.l.

.....

.....