

CAPITOLATO
PER NUOVA COSTRUZIONE
Condominio “LE BETULLE”
Caraglio – PEC. 06RN01 – Lotto 4

ART. 1

OGGETTO DEL CAPITOLATO

Il capitolato ha per oggetto la nuova costruzione in Caraglio, PEC. 06RN01, lotto n. 4, di un fabbricato ad uso residenziale denominato “Condominio LE BETULLE” a tre piani fuori terra ed un piano seminterrato per cantine ed autorimesse.

ART. 2

AMMONTARE DEL PREVENTIVO

L'importo “*a corpo*” definito nella scrittura privata di promessa di vendita comprende:

l'acquisto del terreno, scavi di sbancamento e di fondazione, struttura portante in c.a. o mista laterizio, murature di tamponamento e divisorie, tramezzature interne, impermeabilizzazioni, isolamenti termici ed acustici, intonaco esterno ed interno, posa falsi telai, copertine, davanzali, soglie, pavimenti e rivestimenti, serramenti interni ed esterni, porte cantine, portoni basculanti per autorimessa, impianto elettrico, di riscaldamento, idrico e sanitario, gronde e faldali, ringhiere, recinzioni, finestre in ferro per cantine, tinteggiatura esterna, fognatura acque bianche e nere, spese per progettazioni, direzione e collaudo lavori, opere ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione, accatastamento, agibilità, regolamento condominiale con tabelle millesimali di proprietà e riparto spese e quant'altro necessario per dare l'opera completa ed abitabile con le sole esclusioni di: IVA, atto notarile, tinteggiatura interna, contratti per allacciamenti elettrico, telefonico, acquedotto, gas, fognario.

ART. 3

DESCRIZIONE DEI LAVORI

▪ **SISTEMAZIONI ESTERNE:**

La palazzina risulta interamente recintata; l'accesso pedonale avviene direttamente dalla nuova strada realizzata nell'interno della lottizzazione con ingresso dotato di videocitofono colore e apertura elettrica.

L'accesso alle autorimesse avviene dal prolungamento di c.so Giovanni XXIII tramite rampa munita di cancello automatizzato, comandato da radiocomando.

Le cassette postali sono posizionate all'esterno, a lato dell'ingresso pedonale.

Nell'area antistante la palazzina vengono ricavati dei posti auto scoperti a disposizione del condominio.

▪ **ALLOGGI**

Muri: le murature esterne di tamponamento, dello spessore di cm. 40, sono realizzate per ricevere successivamente l'isolamento a "cappotto" dell'intero fabbricato. Vengono realizzate da un tavolato in blocchi cm. 25x30x19 F55 avente una permeabilità al vapore acqueo $u = 5/10$, una conduttività termica equivalente sp. 38cm. = 0.147W/mK, con indice potere fono isolante $R_w = 52db$.

Le pareti verso scala e divisorie tra alloggi, dello spessore di cm. 40, sono costituite da un tavolato esterno in blocchi porizzati tipo poroton spessore cm. 12 intonacato internamente, uno strato di coibentazione acustica dello spessore di cm. 5, uno strato di coibentazione termica dello spessore di cm 5, uno strato in lastra di cartongesso spessore mm. 12, il tutto chiuso da un secondo tavolato in mattoni 21 fori da cm. 12.

Internamente i locali vengono suddivisi da tramezzi in mattoni forati posti di coltello dello spessore di cm. 8, le tramezzature per i bagni e la cucina, per la parte interessata dai servizi, avrà spessore cm. 12.

Le murature sono isolate dalla soletta sottostante mediante una fascia Isolmant tagliamuro; le parti di solette ed i pilastri inseriti nelle murature perimetrali e divisorie sono isolati dalle murature stesse con la posa di uno strato isolante Isolmant 5 mm. (gomma isolante) per attenuazione dei ponti acustici.

Isolamento a "cappotto": Il "cappotto" viene realizzato su tutte le facciate del condominio ed è costituito da pannelli in polistirene espanso sinterizzato bianco dello spessore di cm. 10 fissato alla parete mediante incollaggio e fissaggio con tasselli, riquadratura degli spigoli, delle porte e delle finestre con apposito angolare rinforzato, rasatura con appositi collanti con annegata rete in fibra di vetro (160 gr/mq.) mano di finitura con materiale plastico a due colori.

Isolamento contro il rumore di calpestio: sul grezzo della soletta, a seguito del passaggio dei tubi per gli impianti elettrici, idrici e scarichi, viene eseguita un colata di cemento cellulare leggero (c.c.l.) dello spessore di circa cm. 5-6; su



detto strato viene posato un telo Isolmant biplus spessore mm. 9-10, sulle pareti perimetrali e sui tramezzi interni viene fissata una fascia perimetrale tecnica reticolata adesiva tipo polycell 22 adesivizzata spessore mm. 5, posa di piastre funghettate in

polistirolo spessore cm. 3, piano di posa dei pavimenti in pastina di cemento spessore cm. 6 circa con annegata rete di ripartizione.

Isolamento soffitto: sull'ultimo solaio viene steso un doppio strato di polistirene sinterizzato tipo neopor spessore cm. 6+6 massa kg. 25 con sovrastante getto in calcestruzzo alleggerito.

Sfiati e prese d'aria: La cucina, in cui vi è utilizzo di gas, ai sensi della norma UNI-CIG. 7129, viene lasciato in prossimità del pavimento un foro di ventilazione di 100 cmq. realizzato per mezzo di un silenziatore acustico di cui viene rilasciata certificazione.

Intonaci: Tutti i locali di abitazione saranno rifiniti con intonaco civile premiscelato applicato a proiezione meccanica ad una o più passate a base di leganti idraulici e inerti silico-calcarei con additivi e plastificanti specifici con finitura

mediante stesura in doppia passata di malta di finitura a base di grassello di calce tipo stabilitura .

Serramenti esterni: porta di accesso del tipo blindato della DIERRE (o in alternativa portone di ingresso insonorizzato acusticamente) con rivestimento esterno in pino verniciato, con spioncino a cannocchiale, guarnizione in gomma sulle battute e lama paraspifferi.

Finestre e portefinestre in legno moganoide lamellare monoblocco avvolgibile mordenzato noce, modello classico ad una o più ante, sezione montanti serramenti mm. 68x80, le portefinestre avranno traversa rompitratta e zoccolatura composta da elementi calettati e sovrapposti, avvolgibili in doghe di alluminio coibentate color avorio, vetri camera mm. 33/16/33.1ac+be del tipo climatic silente, a bassa emissività, vetro satinato chiaro nei bagni, pomi e maniglie in ottone satinato. Le finestre sono dotate di doppia apertura: a compasso ed a vasistas; le porte finestre possono essere dotate di doppia apertura su richiesta del cliente fino ad una luce di cm. 120.



Porte interne: possibilità per l'utente di scelta tra la serie cantieristiche in uso presso la Bertolotto Porte di Torre San Giorgio e Peirano Industria Porte di Costigliole Saluzzo con telaio maestro in legno massello, ad un battente, cieche o a vetri stampati, larghezza cm. 70 - 80 altezza cm. 210, con apertura a compasso o scorrevole come previsto in progetto fino ad un costo complessivo di listino compreso piazzamento, maniglie e coprifili di €500 date in opera.



Pavimenti e rivestimenti: ingresso, cucina, soggiorno (zona giorno) in piastrelle a scelta dell'utente di ceramica monocottura di prima scelta delle migliori marche dimensioni da cm 20 a cm. 60, nelle camere è possibile, a richiesta, la posa di parquet in legno prefinito in rovere, iroko, doussiè, listello mm. 10 posato a tolda di nave, il rivestimento in cucina in ceramica smaltata delle migliori mar-

che monocolori, per la sola parete attrezzata fino ad una altezza di mt. 1,60 per una superficie massima di mq. 6, il rivestimento del bagno in ceramica smaltata su tutte le pareti per una altezza di mt. 2.

La posa delle piastrelle viene lasciata alla libera scelta dell'utente con disposizione diritta, in diagonale, a giunto stretto o largo incollate sul sottofondo in pasta di cemento. Eventuali lavorazioni speciali o posa di piastrelle di dimensioni minori a cm. 20 o maggiori di cm. 60 o pose su disegno saranno concordate di volta in volta direttamente con il posatore.



Il capitolato prevede la fornitura dei materiali fino ad un prezzo di listino di €. 40,00 al mq., il capitolato non contempla mosaici, decori, listelli, bordi, fasce e/o lavorazioni particolari.

La Società costruttrice accompagna l'utente nella scelta della piastrelle presso i magazzini con la stessa convenzionati.

Marmi in genere: soglie e davanzali esterni saranno in pietra o serizzo lucido con gocciolatoio, davanzali interni in marmo bianco di Carrara lucido (o similare) spessore cm. 3.

Balconi, marciapiedi e terrazze: in piastrelle di gres ingelivo antisdrucciolo con posa diritta a giunto stretto, copertina in pietra.

Ringhiera di protezione in ferro lavorato con disegno semplice.

Impianto di riscaldamento a pavimento: l'impianto sarà del tipo centralizzato con unità satellite per utenza con la contabilizzazione calore per ogni alloggio. Progettato per temperature $-10^{\circ}/+20^{\circ}$ del tipo a pavimento con integrazione di un calorifero nei bagni come previsto da progetto esecutivo. Sarà realizzata una sola centrale termica nel sottotetto provvisto di aperture di areazione e strutture

REI secondo la normativa vigente. La rete di distribuzione alimenterà le singole unità abitative dotate di unità satellite per la contabilizzazione del calore.



L'erogazione del calore nelle unità abitative avviene per mezzo di pannelli radianti a pavimento del tipo RDZ a bassa temperatura. Nei bagni verrà installato un radiatore scaldasalviette per integrare il contributo del pavimento radiante. Ogni locale viene dimensionato per numero di anelli, relativo passo e lunghezza di tubazione, con raccordo al collettore di distribuzione, cronotermostato

e collegamenti elettrici come da progetto esecutivo depositato presso il Comune di Caraglio.

Impianto acqua calda sanitaria: installazione di n. 12 pannelli solari collegati a n. 2 bollitori per un accumulo totale di 1.500 litri di acqua calda sanitaria, il primo di lt. 1000 riscaldato esclusivamente con i pannelli solari ed il secondo di lt. 500 a doppio serpentino per eventuale integrazione da caldaia. Rete di distribuzione acqua calda completa di valvole motorizzate, misuratori volumetrici, sonde e valvole termostatiche per la regolazione della temperatura, collettore di distribuzione per alimentazione ai sanitari e cucina.

Impianto idrico e sanitario: Il bagno è composto da box-doccia cm. 80x100 con



box in metacrilato, lavabo composto da lavandino sospeso, (qual'ora l'acquirente intenda fornire un mobile bagno, il lavabo sarà a misura del mobile), bidè e water del tipo sospeso, quest'ultimo completo di vaschetta da incasso e sedile, attacco lavatrice (un secondo attacco lavatrice completo di scarichi viene previsto nel ripostiglio).

I sanitari sono in ceramica bianca e le serie scelte sono:

- per la IDEAL Standard serie 21 e Step, serie Ala e serie Tesi;
- per la DOLOMITE serie Mia, serie Clodia e serie Novella.

La rubinetteria saranno delle seguenti ditte:

- IDEAL STANDARD Serie Ceramix 2000 e Kipsi;
- GROHE serie Eurosmart ed Eurostyle;
- il saliscendi della doccia sarà della ditta GROHE RELEXA.

Cucina: n. 1 attacco per lavello e lavastoviglie con acqua calda e fredda (lavello escludo), attacco e collegamento per gas.

L'impianto idrosanitario interno agli appartamenti sarà eseguito con tubo multistrato isolato con sistema a collettore e senza giunte sotto pavimento.

Impianto elettrico, videocitofono, tv e telefono: Tutte le unità saranno dotate di centralina con interruttori magnetotermici ed interruttore differenziale di protezione (salvavita) distinti per la linea di illuminazione e forza motrice.

Tutti gli impianti rispetteranno le norme CEI e le altre disposizioni delle vigenti leggi in tema di sicurezza e la ditta esecutrice ne rilascerà certificazione di conformità dell'impianto.



Le indicazioni previste saranno indicativamente secondo la tipologia di alloggio le seguenti:

- | | |
|------------------------|---|
| soggiorno: | n. 2 punti luce
n. 5 prese da 10-16/A
n. 1 presa telefono
n. 1 presa TV
n. 1 presa SAT. |
| cucina: | n. 1 punto luce
n. 7 prese 10-16/A
n. 3 prese con interruttori indipendenti
n. 1 presa telefono
n. 1 presa TV
n. 1 punto alimentazione cappa aspirante |
| camere da letto: | n. 1 punto luce deviato
n. 4 prese 10-16/A
n. 1 presa TV
n. 1 presa telefono |
| disimpegno | n. 1 punto luce
n. 1 presa da 10-16/A
n. 1 attacco lavatrice |
| bagno: | n. 1 punto luce
n. 2 prese da 10-16/A
n. 1 presa con relativo interruttore
n. 1 attacco lavatrice |
| cantine e autorimesse: | n. 1 punto luce
n. 2 prese da 10-16/A |

I materiali e dispositivi di comando e di alimentazione della serie Idea (Vimar) o Living (Ticino) con placca in tecnopolimero colore grigio grafite (o altra co-

lorazione da concordare direttamente con l'elettricista).

Viene inoltre prevista la posa sotto traccia di tubi per predisposizione impianto antifurto.

Impianto fotovoltaico per parti comuni: l'energia elettrica per il funzionamento



delle parti comuni (scale e corridoio cantine/autorimesse) viene ottenuta mediante pannelli fotovoltaici posti sul tetto per una potenza calcolata di 3 KW_p. L'impianto comprende i pannelli, l'inverter, la rete di distribuzione, collegamento alla rete.

Cantina: muri in blocchetti di cemento a vista e soletta in lastre prefabbricate a vista, pavimentazione in battuto di cemento, impianto elettrico come sopra descritto, porta tipo multiuso, finestra in ferro a vasistas,

Autorimessa: muri in blocchetti di cemento a vista e soletta in lastre prefabbricate, pa-

vimentazione in battuto di cemento, impianto elettrico come sopra descritto, portone basculante con grigliatura per l'aerazione.

Aree verdi private: Saranno sistemate con corretto riporto di terra vegetale per uno spessore minimo di cm. 50 dato in opera livellato. La preparazione alla semina e piantumazione che sarà effettuata dall'acquirente.

Diritto di derivazione acqua irrigua. Alla Parte Acquirente degli alloggi a piano terra, viene riservato il diritto di effettuare i lavori di scavo, posa della cisterna e allacciamenti idrici al canale consortile anche prima della presa in possesso dell'alloggio eseguendo i lavori di sistemazione del giardino con opere a suo carico. In sede di atto alla Parte Acquirente verrà intestata la quota di derivazione acqua dal Canale Irriguo.

▪ **PARTI COMUNI**

Struttura in c.a. come da progetto (disegni e calcoli) depositato presso il Comune di Caraglio nel rispetto della normativa sismica di classe 3 redatto a firma di Tecnico abilitato. La stessa verrà collaudata per i carichi di legge e di progetto ed il collaudo verrà depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Caraglio.

Impermeabilizzazione piano scantinato: tutti i muri perimetrali del piano scantinato per la parte contro terra verranno impermeabilizzati con una guaina bituminosa da mm. 4, protetta da pannelli in polistirolo a bassa densità fissati mediante incollaggio.

Tetto: Il tetto viene eseguito in c.a. e ricoperto con tegole in cemento del tipo coppo di francia striato, posate su listellatura, telo salvagoccia, isolamento e intercapedine con funzione di microventilazione.

Centrale termica e camino: pareti e soffitto REI 120, areazione permanente diretta dall'esterno, caldaia a gas metano a condensazione per riscaldamento tipo Viessmann o similare. Fumi scaricanti in canna fumaria a servizio dell'impianto termico in acciaio inossidabile incamiciato con zoccolo raccogli condensa, portello di ispezione e allacciamento a caldaia.

Opere di lattoneria: falde, pluviali e discese in lamiera preverniciata color simil rame con elemento di base in ghisa,

Le acque piovane verranno tenute separate dalle acque sporche e verranno con-

vogliate nelle fognature acque bianche con tubazioni pvc. o scaricate in pozzi disperdenti.

Atrio di ingresso e scala: pavimentazione atrio e pianerottoli intermedi ed al piano, gradini, alzate e battiscopa in granito rosa beta.

Ringhiera in ferro a disegno come da progetto.

Impianto elettrico parti comuni: L'impianto elettrico partecomuni prevede campanelli e videocitofono a colore sui cancelli principali per tutte le unità.

I campanelli saranno ripetuti sugli ingressi interni.

L'illuminazione per gli ingressi, i percorsi pedonali, le aree verdi comuni ed i parcheggi sarà realizzato secondo le scelte della D.L.

Facciate: su tutte le facciate verrà posato un cappotto il cui manto di finitura verrà realizzato in materiale plastico a due colori con tonalità e tinte adatte ad una integrazione nell'ambiente esistente.

Recinzioni, accessi, parcheggio interno ed aree verdi comuni: recinzione perimetrale del condominio costituita da cordolo in calcestruzzo con ringhiera in ferro altezza cm. 120, sistemazione del terreno vegetale per area verde, semina e piantumazione, percorsi pedonali, accesso pedonale al fabbricato e area parcheggio con elementi in cemento autobloccanti.

Rampa e corsia accesso autorimesse: cancello di accesso alla rampa con apertura elettrica con radiocomando, pavimentazione rampa in calcestruzzo con striature al quarzo a 45 gradi, riscaldata con impianto elettrico, corsia di accesso alle autorimesse in pavimentazione di cemento con lisciatura superficiale al quarzo.

NOTE:

- a. Il singolo acquirente è libero di scegliere i materiali da campionatura e predisporre le disposizioni che desidera all'interno del suo appartamento prendendo gli opportuni accordi con la D.L. nei tempi indicati;
- b. Qualora la parte acquirente volesse far eseguire opere e/o forniture di materiali differenti da quanto qui concordato, dovrà concordare con la parte venditrice le modalità esecutive, tempistiche e variazione di importo.
- c. Tutte le caratteristiche nelle scelte dei materiali, disposizioni generali, dettagli costruttivi, ecc. relativi agli esterni ed alle parti comuni competono esclusivamente alla Direzione Lavori.
- d. Le illustrazioni, le immagini ed i disegni contenuti nel presente capitolato sono forniti dalle ditte produttrici e/o da fonti esterne ed indipendenti e sono da ritenersi indicativi delle forniture previste. Nell'eventualità che si rendesse necessario sostituire e/o modificare materiali o lavorazioni, per cause indipendenti dalla nostra volontà o per scelta della Direzione lavori, questi si intendono di modalità e qualità adeguati ai lavori ed ai materiali descritti nel presente capitolato.

LE GHIANDE Società' cooperativa