

CAPITOLATO
PER NUOVA COSTRUZIONE
Ville a schiera
Busca – Lottizzazione R5f1

ART. 1

OGGETTO DEL CAPITOLATO

Il capitolato ha per oggetto la nuova costruzione in Busca R5f1, di ville a schiera ad uso residenziale elevate a due piani fuori terra.

ART. 2

AMMONTARE DEL PREVENTIVO

I lavori previsti per i singoli interventi, la cui somma dei costi formerà il prezzo di assegnazione, sono:

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 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 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

Struttura in c.a. come da progetto (disegni e calcoli) depositato presso il Comune di Busca 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 Busca.

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 unità abitative 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.

Isolamento a “cappotto”: Il “cappotto” viene realizzato su tutte le facciate delle ville ed è costituito da pannelli in polistirene espanso sinterizzato bianco dello spessore di cm. 12 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 ultimo solaio: sull’ultimo solaio viene steso un doppio strato di polistirene spessore cm. 6+8 massa kg. 25 con sovrastante getto in calcestruzzo. Qualora l’ultimo solaio sia costituito direttamente dal tetto, questo viene costituito da travatura portante in legno, tavolato spessore cm. 2,5, telo barriera vapore, strato isolante spessore cm. 6+6+8, doppia listellatura con interposto telo salva goccia, tegole in cemento

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 ester-

no 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 marche monocolori, per la sola parete attrezzata fino ad una altezza di mt. 1,60 per una superficie di mq. 6, il rivestimento del bagno in ceramica smaltata su tutte

**Capitolato per nuova costruzione – Ville a schiera
Busca – Lottizzazione R5f1**

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 individuale per ogni alloggio. Progettato per temperature -10°/+20° del tipo a pavimento con integrazione di un calorifero nei bagni come previsto da progetto esecutivo. Sarà piazzata una sola caldaia a gas in nicchia murale accessibile da balconi o terrazze. La rete di distribuzione alimenterà i singoli piani abitativi. L'erogazione del calore nei vani avviene per mezzo di pannelli radianti a pavimento del tipo RDZ a bassa temperatura. Nei bagni verrà installato un radiatore scaldaserviette 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 pannelli solari collegati a bollitori per un accumulo di acqua calda sanitaria valutata di volta in volta per la quantità necessaria per la palazzina in oggetto, per sopperire ai periodi in cui l'apporto del sole non è sufficiente, il bollitore viene collegato alla caldaia per integrazione del calore. Rete di distribuzione acqua calda completa di 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 cristallo, lavabo composto da lavandino sospeso, (qualora 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 o altro locale indicato dall'acquirente).

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 colorazione da concordare direttamente con l'elettricista).

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

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

Recinzioni, accessi, parcheggio interno ed aree verdi comuni: recinzione perimetrale 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 con elementi in cemento autobloccanti.

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. La colorazione dovrà essere concordata la Cooperativa.

Diritto di derivazione acqua irrigua. Alla Parte Acquirente 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.

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 l'impresa costruttrice le modalità esecutive e tempistiche.
- 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.

Caraglio, dicembre 2015