



## **ART. 1**

### **OGGETTO DEL CAPITOLATO**

Il capitolato ha per oggetto la nuova costruzione in Caraglio, Via degli Alteni, PEC. 06RN02, lotto n. 10-11 di n. 5 ville a schiera ad uso residenziale elevate a due piani fuori terra ed un piano seminterrato per cantine ed autorimesse.

## **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 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 strutture piano scantinato:** l'impermeabilizzazione di tutti i muri perimetrali del piano scantinato per la parte contro terra e la soletta a copertura viene ottenuta adittivando il calcestruzzo con ADMIX 200 Super-shield.

I giunti di dilazione tra struttura e struttura verranno realizzati impermeabilizzando con una guaina bituminosa da mm. 4, protetta da pannelli in polistirolo a bassa densità fissati mediante incollaggio.

**Muri:** le murature esterne di tamponamento, dello spessore di cm. 45, sono costituite da un tavolato esterno in mattoni 21 fori, intonacato all'interno a sigillatura della parete, isolamento termico in doppio strato cm. 8 + 8 in polistirene estruso posato sfalsato e tassellato alla parete esterna, intercapedine areata, tavolato interno in mattoni 9 fori. In corrispondenza dei pilastri la stratigrafia risulta essere costituita da uno strato esterno in laterizio dello spessore di cm. 5 circa, isolamento termico dello spessore di cm. 8 in polistirene estruso tassellato al pilastro, pilastro in c.a. spessore cm. 25, tavolato interno in laterizio spessore di cm. 5 circa.

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.

I tramezzi a chiusura del vano scala al primo piano (zona notte) vengono eseguiti dello spessore di cm. 12.

**Tetto:** l'orditura principale e secondaria (colmi, banchine, puntoni, capriate, ecc.) viene eseguita in legno lamellare di abete classe GL24h qualità a vista secondo calcoli e disegni a firma del progettista della struttura. Tavolato in perline di prima scelta in legno massiccio di abete spessore cm. 2, guaina freno al vapore, doppio strato di isolante polistirene espanso con grafite (tipo neopor) dello spessore di cm. 10 + 10 a corsi sfalsati su tutta la copertura, travetti di gronda cm. 12 x 20, tavole di areazione cm. 12 x 4, guaina impermeabile anti-goccia su tutta la copertura, listelli in legno cm. 6 x 5 con grondalino cm. 6 x 6, tegole coppo di Francia striato.

**Sfiati camini 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.

La cappa della cucina viene collegata con tubazione in PVC del diametro di cm. 10 sfociante sul tetto.

Viene prevista una canna di camino del diametro di mm. 130 in acciaio inox doppia parete con innesto in cantina per stufa e nel soggiorno per caminetto a pellet (no a legna) sfociante sul tetto.



**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 in legno.

Finestre e portefinestre in pino lamellare monoblocco avvolgibile mordenzato noce, modello classico ad una o più ante, sezione montanti serramenti mm. 68x80, le por-

tefinestre avranno traversa rompitratta e zoccolatura composta da elementi callettati 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 i magazzini convenzionati con la committente 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.



**Sottofondo pavimenti:** sul grezzo della soletta, a seguito del passaggio dei tubi per gli impianti elettrici, idrici e scarichi, viene eseguita una colata di cemento cellulare leggero (c.c.l.) dello spessore utile a raggiungere la quota di imposta a



copertura di tutte le tubazioni degli impianti; su detto massello viene posato uno strato di polistirene estruso funghettato dello spessore a piano terra di cm. 6 ed a piano primo di cm. 3 oltre le bugne, sulle pareti perimetrali e sui tramezzi interni viene fissata una fascia perimetrale tecnica reticolata adesiva tipo polycell 22 adesivizzata spessore mm. 5.

**Pavimenti e rivestimenti:** pavimenti per zona giorno, zona notte, bagni e disimpegni in piastrelle a scelta dell'utente di ceramica porcellanata di prima scelta delle migliori marche, dimensioni da cm 20 a cm. 60, piastrelle finto legno dimensioni da cm. 10x60 a cm. 12-15x90 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 circa, il rivestimento dei bagni in ceramica smaltata su tutte le pareti per una altezza fino a 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.

**Scale:** la scala a vista da piano terra a piano primo viene eseguita in piastrelle come quelle della zona giorno, i battiscopa hanno altezza cm. 7 e la rimanente parte dell'alzata viene rifinita ad intonaco bianco. La ringhiera in alluminio lucido.

La scala che scende nello scantinato viene prevista per alzata, pedata e battiscopa in serizzo lucido.

La scala che sale nel sottotetto viene prevista con la sola pedata in gradini di cemento.



**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, copertina in pietra o similare.

Ringhiere con esecuzione di zoccolatura in calcestruzzo di varia altezza con sovrastante ringhiera tubolare a raggiungimento della quota di m. 1.

**Impianto di riscaldamento a pavimento:** l'impianto individuale 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. Nel locale caldaia viene installata una caldaia a gas che collegata alla 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 scaldasalviette per integrare il contributo del pavimento radiante. Ogni vano 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 numero 2 pannelli solari collegati a bollitore per un accumulo di acqua calda sanitaria di litri 300. Detto bollitore viene collegato alla caldaia a gas per integrazione calore nei periodi in cui l'apporto del sole non è sufficiente. 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 piatto-doccia cm. 80x100



con box, lavabo a colonna, (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. I sanitari sono in ceramica bianca e le serie scelte sono:

- per la IDEAL Standard serie 21, serie Dea e serie Tesi;
- per la DOLOMITE serie Mia e serie Novella.

La rubinetteria sarà 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 escluso), 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 prese.

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.



Quantità punti luce previsti per ogni singola villa:

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. 5 prese 10-16/A, n. 4 prese Schuko, n. 1 presa telefono, n. 1 presa TV, n. 1 presa SAT, n. 1 punto alimentazione cappa aspirante, n. 1 punto luce per pensili;

camere da letto: n. 1 punto luce, 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;

bagno: n. 2 punto luce, n. 2 prese da 10-16/A, n. 1 presa con interruttore per lavatrice;

tavernetta: n. 1 punto luce, n. 3 prese da 10-16/A.

autorimesse: n. 1 punto luce, n. 1 presa da 10-16/A;

sottotetto (locale caldaia): impiantistica per impianto di riscaldamento (caldaie, pompe, ecc).

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.

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 ed aree verdi:** recinzione perimetrale costituita da cordolo in calcestruzzo con ringhiera in ferro altezza cm. 120, sistemazione del terreno vegetale per area verde, accesso pedonale al fabbricato con elementi in cemento autobloccanti.

**Rampa accesso a piano autorimesse:** costituita da pavimentazione in strato di base in misto granulare bitumato con sovrastante strato di usura.

**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 Direzione Lavori 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.