SCANTAMBURLO
impresa edile
Ruggero: 347 88 02 201 Mirko: 347 83 75 450

COMUNE DI SAMONE

(provincia di Torino)

CAPITOLATO LAVORI

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVA VILLETTA PRESSO IL COMPLESSO “TRIBIOGLIO”

Il presente capitolato ha per oggetto l'esecuzione di tutte le opere edilizie, provviste ed opere occorrenti per la costruzione del complesso edilizio dell'impresa SCANTAMBURLO. Lavori di scavo eseguiti, fondazioni, strutture in c.a., coperture, murature, tubazioni, pavimenti, intonaci, rivestimenti, serramenti, opere in ferro, opere varie di finiture, impianto di riscaldamento, impianto idrico sanitario, impianto elettrico, impianto telefonico e impianto televisivo.

• FORME E PRINCIPALI DIMENSIONI DELLE OPERE

Le forme e le principali dimensioni delle opere che costituiscono oggetto della costruzione, risultano dai disegni allegati al contratto di vendita.

• MATERIALI IN GENERE

I materiali in genere occorrenti per la costruzione delle opere proverranno da quelle località che l'impresa riterrà di sua convenienza, purché siano di ottima qualità, in modo che la costruzione risulti completa e finita a regola d'arte.

INDICE:

1. SCAVO DI SBANCAMENTO
2. SCAVO PER BASSE FONDAZIONI
3. MURI PORTANTI ESTERNI
4. PARETI DIVISORIE INTERNE
5. COPERTURE
6. CAMINI E SFIATI
7. GRONDAIE, FALDALI E PLUVIALI
8. INTONACI ESTERNI E INTERNI
9. PORTICO ESTERNO
10. PAVIMENTI
11. RIVESTIMENTI INTERNI
12. DAVANZALI E SOGLIE
13. SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI
14. LOCALE AUTORIMESSA E LAVANDERIA
15. ISOLAMENTI TERMICI ED ACUSTICI
16. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO
17. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
18. IMPIANTO GAS
19. IMPIANTO ELETTRICO
20. IMPIANTO TELEFONICO
21. IMPIANTO TELEVISIVO
22. OPERE ESTERNE
23. TINTEGGIATURA E VERNICIATURA
24. PARCHEGGIO ESTERNO E AREE COMUNI
25. ALLACCIAMENTI
26. DISPOSIZIONI FINALI

Art. 1 SCAVO DI SBANCAMENTO

Lo scavo di sbancamento verrà eseguito sul terreno di qualsiasi natura e consistenza, e verrà spinto a profondità idonea per l'alloggiamento del piano fondazione secondo le disposizioni impartite dal D.L. strutturale, elaborate sulla perizia geologica del Dott. DUREGON.

Art. 2 OPERE IN CEMENTO ARMATO

Le strutture in C.A. riguarderanno:
- le opere di fondazione;
- i pilastri;
- il solaio.

Tutte le strutture in C.A. del fabbricato saranno delle dimensioni e forme indicate dagli elaborati, e comunque come il tutto risulta dai progetti e calcoli statici.
Il piano di calpestio del piano terreno sarà realizzato sulla soletta areata con casseri a perdere (igloo), che permettono la separazione del pavimento dal terreno e ne evitano la risalita dell'umidità.

Art. 3 MURATURE ESTERNE A CASSA VUOTA

Le murature a cassa vuota saranno costituite da due pareti parallele eseguite con muratura in blocchi in laterizio a fori verticali delle dimensioni di cm. 12 x 19 x 30, dette pareti verranno opportunamente collegate in senso trasversale e nell'intercapedine che si viene a creare verrà posizionato l'isolante termico in lastre di lana di vetro dello spessore conforme alle attuali normative, secondo i calcoli effettuati dal Ing. termotecnica Prelle.

Art. 4 PARETI DIVISORIE INTERNE

I tramezzi interni saranno in mattoni semipieni dello spessore 8/10 cm collegati con malta di calce idraulica, in modo tale che lo spessore finale delle tramezze sia di 10/12 cm.

Art. 5 COPERTURA

Le coperture saranno realizzate con la grossa e la piccola orditura in legno lamellare, in misure commerciali, con manto di copertura in tegole curve.
La parte del tetto a vista che del locale sottotetto sarà composta da perlinatura in legno d'abete dello spessore di cm. 2 circa, tinteggiato con impregnante, barriera al vapore, listellatura, tavole da 3 cm. (per la creazione della camera di ventilazione) e il manto di copertura, il quale sarà in tegole curve di cemento.
I tegoloni di colmo saranno della stessa ditta fornitrice delle tegole e saranno applicati ovunque la forma del tetto lo renda necessario.
I comignoli saranno in muratura con teste eseguite in struttura prefabbricata della stessa Ditta fornitrice delle tegole.
Dal sottotetto tramite un lucernario sarà possibile accedere al tetto, dove verrà installata una "LINEA VITA" di sicurezza per l'accesso sul manto di copertura.

Art. 6 CAMINI E SFIATI

I camini dove necessari saranno realizzati sul tetto con elementi prefabbricati.
Gli sfiati dei bagni saranno eseguiti con torrette prefabbricate della stessa ditta fornitrice delle tegole.

Art. 7 GRONDAIE, FALDALI E PLUVIALI (Opere di lattoneria)

Le grondaie, i faldali e i pluviali saranno di idoneo materiale e spessore e scaricheranno in pozzetti sifonati.
Tutte le discese interne ed esterne di qualsiasi genere avranno staffe, collari e giunzioni adeguate per un regolare fissaggio.
I camini e le canne di esalazione avranno i faldali di idoneo materiale, spessore e dimensione.

Art. 8 INTONACI ESTERNI E INTERNI

Le pareti esterne saranno intonacate con malta a base di calce e fratazzate fine come da disegni esecutivi.
Le pareti interne dell'alloggio verranno intonacati con malta a base di calce, con soprastante arricciatura a base di grassello di calce.
I locali autorimesse e lavanderia saranno intonacati come le facciate esterne.

Art. 9 PORTICO ESTERNO

Il portico sarà eseguito con pilastri in cemento armato a vista, il tetto in legno avrà travi lamellari con sovrastante perlinatura in legno dello spessore di cm.2, il tutto tinteggiato con impregnante, la pavimentazione sarà eseguita in piastrelle di gres porcellanato antigelivo.

Art. 10 PAVIMENTI

Tutti i locali interni della villetta verranno pavimentati con piastrelle di gres porcellanato o monocotto di prima scelta, la campionatura sarà visionabile presso la sede dell'impresa. Tutti i pavimenti saranno posati in maniera tradizionale, e nei medesimi ambienti sarà posato il relativo battiscopa.
I pavimenti dei marciapiedi e del portico esterno saranno in gres porcellanato antigelivo.
La pavimentazione del locale autorimessa e lavanderia sarà eseguita con piastrelle in gres visionabili presso la sede della ditta.

Art. 11 RIVESTIMENTI INTERNI

I rivestimenti dei bagni saranno eseguiti con piastrelle in ceramica posati per un'altezza di m. 2,00 circa.
Mentre nelle cucine verrà rivestita solo la parete attrezzata per un'altezza di m. 1,60/1,80 circa. La campionatura sarà visionabile presso la sede dell'impresa.

Art. 12 DAVANZALI E SOGLIE

Tutte le soglie ed i davanzali esterni saranno realizzate in pietra tipo "LUSERNA" o similari di cm. 3 di spessore a costa quadra smussata.
I davanzali interni saranno in pietra lucida rosata o simile di cm. 3 di spessore.

Art. 13 SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

- Serramenti esterni i quali seguiranno il progetto esecutivo comprendono: tapparelle saranno in alluminio coibentate di color antracite e motorizzate; serramenti di porte e finestre in PVC di colore bianco corredato da vetri camera termoacustici a bassa emissività, guarnizioni per tenuta aria, sgocciolatoio anodizzato, ferramenta pesante e apertura anti-ribalta.
- I serramenti interni degli alloggi saranno in laminatino con telaio in listellare.
- Il portoncino d'ingresso sarà eseguito del modello blindato della ditta "DIERRE" o simili di m. 2,10 x 0,90.

Art. 14 LOCALE AUTORIMESSA

Il locale autorimessa sarà eseguito in muratura portante nella zona di confine con l'altra unità abitativa e sarà intonaca sui due lati (esterno e interno). Il locale autorimessa sarà aperto su 2 lati, in modo tale da poterlo chiudere se richiesto. La sovrastante copertura sarà in tetto lamellare a vista, perlinatura da 2 cm e tegole in cemento.

Art. 15 ISOLAMENTI TERMICI ED ACUSTICI

L'impresa garantisce la rispondenza degli isolamenti perimetrali ed a pavimento secondo quanto
prescritto dalla L.10/91 D.P.R: 28/06/07 N°1052 e succesive modifiche e D.M. 26 giugno 2015, nonchè del relativo regolamento d'applicazione in materia di contenimento dei consumi energetici.
Il solaio sottotetto verrà isolato, con idoneo materiale isolante e con idoneo materiale termoacustico; le casse vuote dei muri perimetrali, saranno isolati, il tutto atto a garantire le normative.

Art. 16 IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto idrico di alimentazione verrà realizzato con tubi multistrato "geberit multistrato" o simili, con saracinesche di esclusione per bagno e cucina.
Gli scarichi a colonna e a pavimento saranno in geberit o simili silenziati, di idoneo dimensionamento.
È previsto la posa e fornitura di 2 kw di pannelli fotovoltaici con inverter e pompa di calore per il riscaldamento di acqua calda sanitaria come richiesto dalla normativa.
Gli apparecchi igienico sanitari da installarsi saranno di colore bianco, ed in particolare avranno le seguenti caratteristiche:

- Bagno 1°: n. 1 lavabo a colonna, n.1 water,, n.1 piatto doccia di dimensioni cm. 0.80 x 0.80 e n.1 attacco lavatrice.
- Bagno 2°: n. 1 lavabo a incasso, n.1 water,n.1 bidet, n.1 vasca da m.1,60 x 0,70 in acciaio smaltato o piatto doccia da m. 0,80 x 1,20.

Tutti i sanitari saranno di prima scelta e la campionatura sarà visibile presso la sede della Ditta.
Le rubinetterie con miscelatori cromati saranno di prima scelta e la campionatura sarà visionabile presso la sede della Ditta.
Per la cucina è previsto n.1 attacco per la lavastoviglie e n.1 attacco per il lavandino (escluso rubintteria).
Inoltre per il locale autorimessa sarà previsto N°1 punto acqua.
Nell'area esterna sono prevesti N°2 attacchi acqua con relativi pozzetti.

Art. 17 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo a pavimento che offre le prestazioni e la flessibilità di impiego necessarie per l'utilizzo di fonti energetiche alternative e a basso costo di esercizio; inoltre l'utilizzo della massima superficie irraggiante, come l'intero pavimento, permette di ottenere un'emissione di calore totale ed omogenea in ogni punto dell'ambiente.
Un sistema di tubazioni costituenti i pannelli radianti, ricoprenti ogni singolo vano, in unico tubo senza giunzioni, sarà allacciato al collettore di distribuzione posto in posizione favorevole nelle vicinanze delle colonne montanti ed alimentato dalle stesse richiedendo, pertanto, un minor quantitativo di combustibile.
Il sistema radiante dei tubi sarà posato su un piano costituito da un pannello isolante termico in polistirene espanso con predisposizioni per l'alloggiamento dei tubi stessi e successivamente ricoperto con un massetto cementizio additivato per la sua correzione.
L'impianto di riscaldamento comprenderà:
- Pompa di calore completa di canna di esalazione;
- Riscaldamento a pavimento;
- N.2 termostati ambiente (1 zona giorno, 1 zona notte);
- N.2 termo- arredo per i bagni;
- Circa 2kw di cannelli fotovoltaici, installati in idonea posizione.

Art. 18 IMPIANTO GAS

La predisposizione della rete gas sarà portata fino al muro esterno della casa in caso di un futuro allacciamento.

Art. 19 IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico verrà eseguito secondo le norme generali previste dalla società erogatrice del servizio e comunque conforme alle attuali normative nazionali vigenti.
Le apparecchiature previste saranno della ditta B-Ticino serie"Matix"con placche in tecnopolimero con colore a scelta e dovranno essere conformi alla sopracitata normativa. Il contatore di energia sarà posizionato nel luogo accordato con la ditta fornitrice del servizio. Sono previste le seguenti installazioni:

- **Luci esterne:** n.1 su portoncino d'ingresso, n.1 sul retro della casa, n.1 sul portico della casa, n.1 luce cortile, n.1 luce sul cancelletto d'ingresso. Il tutto comprensivi di corpo illuminante;
- **Luce garage:** n.1 luce e n.1 presa;
- **Cucina open space:** n.4 luce, n.1 punto frigo, n.1 punto forno, n.1 punto cappa, n.1 punto lavastoviglie e n.5 punti presa;
- **Bagno:** n.1 punto luce, n.1 punto specchiera e n.2 punti presa;
- **Locale centrale termica:** n.1 punto luce, n.1 punto lavatrice, n.1 presa per pompa di calore e n.1 punto presa;
- **Ripostiglio e antibagno:** n.2 punti luce e n.1 punto presa;
- **Disimpegno:** n.1 punto luce e n.1 punto presa;
- **Bagno:** n.1 punto luce, n.1 punto specchiera e n.2 punti presa;
- **Camera matrimoniale:** n.2 punti luce e n.4 punti prese;
- **Camera singola:** n.1 punto luce e n.3 punti presa.

N.1 quadro elettrico generale (posizionato nel locale centrale termica), n.1 salvavita generale, n.1 interruttore per ogni linea selezionata (forza, luce, pompa di calore, prese elettrodomestici);
N.2 punti termostato con cronotermostato (zona giorno e zona notte).
In corrispondenza dell'ingresso pedonale sarà installato il gruppo citofonico; all'interno dell'abitazione, in corrispondenza del portoncino d'ingresso sarà installata una postazione citofonica interna con pulsante per l'apertura del cancelletto d'ingresso.
L'abitazione sarà inoltre dotata di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, con il pannello fotovoltaico posizionato su una falda del tetto.
È prevista inoltre la predisposizione delle tubazioni per la realizzazione dell'impianto d'allarme di tipo volumetrico o perimetrale.
L'impianto elettrico e relativo impianto di messa a terra verrà eseguito e certificato dalla ditta esecutrice

Art. 20 IMPIANTO TELEFONICO

All' alloggio l'impresa fornirà la sola canalizzazione necessaria per n.2 attacchi telefonici o internet. L'impianto, prese, allacciamenti e apparecchiature telefoniche sono a carico dell'acquirente. Sarà inoltre predisposta anche una canalizzazione che dal tetto di copertura va all'alloggio per un eventuale collegamento ad Internet, ecc.

Art. 21 IMPIANTO TELEVISIVO

L'impresa fornirà e poserà sul tetto un'antenna e una parabola comune con il relativo palo di sostegno, compreso l'impianto di distribuzione, un punto di consegna ad ogni unità del complesso, l'impianto di distribuzione verrà diramato in due punti tv per ogni alloggio.

Art. 22 OPERE ESTERNE

Le aree costituenti la strada di accesso all'autorimessa, il vialetto pedonale d'ingresso all'abitazione e i marciapiedi esterni verranno pavimentati, su adeguato sottofondo, con cubetti autobloccanti. I bordi saranno completati da cordoli in calcestruzzo.
Il terreno del giardino verrà livellato con piani di massima dell'impresa, mentre la piantumazione sarà a carico dell'acquirente.
Le recinzioni esterne verranno realizzate dall'impresa, come da specifiche indicazioni del progetto e comunque con un muretto in calcestruzzo armato con sovrastante recinzione metallica prefabbricata a barre verticali sui fronti stradali interni, e in rete plastificata tra le proprietà interne e sulle strade pubbliche comunali.
I cancelli di ogni unità abitativa, saranno prefabbricati in metallo a barre verticali, con serratura elettrica per quello pedonale, e predisposizione per apertura automatizzata per quello carraio.
Il fabbricato sarà inoltre dotato di tutte le opere provvisionali necessarie per gli allacciamenti alla rete dei servizi, con pozzetti ispezionabili installati in prossimità degli accessi. In ogni caso, le spese relative agli allacciamenti privati alle varie utenze, saranno a carico dell'acquirente
La strada esterna e l'area parcheggio tutte d'uso comune verranno pavimentate con cubetti autobloccanti in cemento con spessore cm. 6.

Art. 23 TINTEGGIATURA E VERNICIATURA

Tutte le pareti esterne, verranno tinteggiate a cura e spese dell'impresa.
Tutte le opere in ferro verranno opportunamente trattate e verniciate a cura dell'impresa.

Art. 24 PARCHEGGIO ESTERNO AREA COMUNE

Il parcheggio esterno al complesso in costruzione verrà eseguito come da disegno, la pavimentazione verrà eseguita con cubetti autobloccanti in cemento e nelle aiuole verrà compresa la loro piantumazione.

Art. 25 ALLACCIAMENTI

Le richieste e i relativi oneri necessari per gli allacciamenti dei contatori ENEL, TELECOM e ACQUEDOTTO sono a carico dei Committenti, restano a carico dell'impresa le linee di alimentazione al complesso immobiliare.

Art. 26 DISPOSIZIONI FINALI

Saranno a carico dell'impresa tutte le opere specificatamente indicate nel presente capitolato, o quanto in esso non indicato, ma acquisito per consuetudine locale.
L'accatastamento di ogni unità immobiliare sarà a carico dell'acquirente.
È a carico dell'impresa costruttrice la stesura del regolamento condominiale, che verrà registrata dal notaio alla stipula del primo rogito.
L'impresa si riserva di apportare eventuali varianti anche in ampliamento del complesso immobiliare, anche per adeguamenti normativi senza creare danni o svalutazioni alle unità già definite.

NOTE IMPORTANTI:

1. l'uso esclusivo del parcheggio e strada del complesso edilizio comporta l'addebito, a chi ne ha l'uso della manutenzione ordinaria, pulizia e il mantenimento del decoro nel rispetto degli altri utenti del complesso edilizio.
2. l'eventuale zona verde prospiciente la casa deve essere utilizzata esclusivamente come giardino e/o prato verde (no orto ne piante ad alto fusto) e comunque dev'essere evitato tutto ciò che può recare danno ai condomini.
3. il prezzo base per la sola fornitura di piastrelle per pavimenti e rivestimenti previsti nel capitolato e di 25 €/mq su listini ufficiali.

Nel prezzo di vendita sono esclusi:

- IVA;
- Allacciamento alle utenze e loro attivazione (ENEL,gas,acqua,telefono)
- Spese notarili;
- Tutto quanto non compreso nel presente capitolato.

Questo documento fa parte sostanziale ed integrante del contratto d'acquisto e l'acquirente con la firma in calce dichiara di ben conoscerlo in tutte le parti, accettandone ogni sua parte.

Lessolo, il

L'impresa

Il committente