



**COMUNE DI SAMONE**  
(provincia di Torino)



**CAPITOLATO LAVORI**  
**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE**  
**DI NUOVI APPARTAMENTI**  
**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, 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 PERIMETRALI IN cls
4. OPERE IN CEMENTO ARMATO
5. COPERTURE
6. GRONDAIE, FALDALI E PLUVIALI
7. MURATURE ESTERNE A CASSA VUOTA
8. MURATURE INTERNE
9. INTONACI ESTERNI E INTERNI
10. PORTICO ESTERNO (solo per alloggi al piano terra)
11. SCALA COMUNE
12. PAVIMENTI
13. RIVESTIMENTI INTERNI
14. DAVANZALI E SOGLIE
15. SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI
16. OPERE IN FERRO
17. ISOLAMENTI TERMICI ED ACUSTICI
18. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO
19. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
20. IMPIANTO ELETTRICO
21. IMPIANTO TELEFONICO
22. IMPIANTO TELEVISIVO
23. OPERE ESTERNE
24. ILLUMINAZIONE COMUNE
25. TINTEGGIATURA E VERNICIATURA
26. PARCHEGGIO ESTERNO
27. ALLACCIAMENTI
28. 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 SCAVO PER BASSE FONDAZIONI

Lo scavo verrà eseguito in sezione obbligata per la formazione dei muri perimetrali e dei plinti, nelle dimensioni specifiche e stabilite in sede di calcolo del c.a.

Le basse fondazioni dei plinti e dei muri di elevazione saranno eseguite con calcestruzzo armato secondo gli elaborati del c.a..

#### Art. 3 MURI PERIMETRALI IN cls

I muri perimetrali contro la terra del piano fondazioni saranno in calcestruzzo armato, secondo gli elaborati del c.a. e verranno impermeabilizzati con guaine bituminate dello spessore minimo di mm. 3, fissate a caldo e con sovrapposizione minima di cm. 5 e posa di membrana protettiva in PVC ad elevata resistenza a protezione della guaina sopra indicata.

#### Art. 4 OPERE IN CEMENTO ARMATO

Tutte le strutture portanti del fabbricato saranno in pilastri portanti in c.a. delle dimensioni e forme indicate dagli elaborati, e comunque come il tutto meglio risulta dai progetti e calcoli del Dott. Ing. BERTOLINO.

#### Art. 5 COPERTURE

Le coperture saranno realizzate con media e piccola orditura in legno di abete ad uso "quattro fili, in misure commerciali, con manto di copertura in tegole curve.

La parte a vista del tetto avrà travi piallati con sovrastante perlinatura in legno d'abete dello spessore di cm. 2 circa, tinteggiato con impregnante.

I tegoloni di colmo saranno cementati con malta di calce e dovranno essere 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.

Per accedere al sottotetto sarà posata una scala in ferro retrattile di idonea dimensione.

Dal sottotetto tramite un lucernario comune sarà possibile accedere al tetto, dove verrà installata una "LINEA VITA" di sicurezza per l'accesso sul manto di copertura.

#### Art. 6 GRONDAIE, FALDALI E PLUVIALI

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. 7 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 Prella.

#### Art. 8 MURATURE INTERNE

I tramezzi interni da cm.10 circa verranno realizzati in mattoni forati, posati di coltello e collegati con malta di calce idraulica.

I muri che separano un'alloggio dall'alloggio vicino avranno invece uno spessore di cm. 25 e saranno eseguiti da due pareti parallele in blocchi di laterizio, nell'intercapedine che si viene a creare verrà posizionato l'isolante termoacustico.

#### Art. 9 INTONACI ESTERNI E INTERNI

Le pareti esterne saranno intonacate con malta a base di calce e fratazzate fine come da disegni esecutivi. Gli alloggi al piano terreno e al primo piano verranno intonacati con malta a base di calce, con soprastante arricciatura a base di grassello di calce.

I locali autorimesse e cantine non saranno intonacati e rimarranno in cemento a vista.

#### Art. 10 PORTICO ESTERNO (solo per gli alloggi al piano terra)

Il portico sarà eseguito con pilastri in cemento armato intonacati a base calce, 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. 11 SCALA COMUNE

La pavimentazione della scala comune interna presente nella palazzina sarà eseguita con pedate, alzate, battiscopa e pianerottoli, in materiale "granito lucido" o piastrelle in gres porcellanato effetto pietra.

La scala d'ingresso esterna sarà eseguita in "granito bocciardato" o "fiammato". La ringhiera della scala sarà in ferro o in alluminio a scelta dell'Impresa.

## Art. 12 PAVIMENTI

Tutti i locali del piano terra e del 1° piano 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 balconi, dei marciapiedi e del portico esterno (dove è presente) saranno in gres porcellanato antigelivo.

La pavimentazione del locale autorimessa e cantina sarà eseguita in cemento lisciato con polvere al quarzo di colore grigio e con taglio di giunti per la dilatazione.

## Art. 13 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. 14 DAVANZALI E SOGLIE

I davanzali esterni e le soglie delle porte e dei balconi saranno in "pietra fiammata" o similare dello spessore di cm. 3.

I davanzali interni saranno in pietra lucida rosata o simile di cm. 3.

## Art. 15 SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

- Serramenti esterni comprendono: tapparelle in alluminio coibentate, serramenti di porte e finestre in PVC 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 della ditta "DIERRE" modello "ISY" in 13 tonalità diverse da scegliere, o simili.
- Il portoncino d'ingresso sarà eseguito del modello blindato della ditta "DIERRE" modello Tablet Door Plus o simili di m. 2,10 x 0,90 con rivestimento interno in abbinamento alle porte interne.
- I serramenti esterni del vano scala compreso portoncini dell'ingresso scala saranno eseguiti in alluminio preverniciato.
- L'ingresso garage sarà eseguito con porta basculante in lamiera zincata e preverniciata della ditta "DIERRE" modello "WELCOME" o simile. Le porte per accesso alla cantina verranno realizzate in lamiera coibentata "REI 120" della ditta "DIERRE" modello "NEW IDRA" o simili, mentre le finestre della cantina saranno in alluminio preverniciato con vetro.

## Art. 16 OPERE IN FERRO

Le ringhiere delle scale saranno costruite in ferro o in alluminio con mancorrente.

Le ringhiere dei balconi saranno costruite in ferro o alluminio.

Il materiale e le forme saranno scelte dall'Impresa come da disegno

## Art. 17 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, nonché del relativo regolamento d'applicazione in materia di contenimento dei consumi energetici.

I solai verranno isolati tra piano e piano, compreso il solaio sottotetto, 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. 18 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 pannelli fotovoltaici con 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 bidet, n.1 piatto doccia di dimensioni cm. 0,80 x 1,20 o vasca in acciaio 0,70 x 1,60.
- Bagno 2°: n. 1 lavabo a colonna, n.1 water, n. 1 piatto doccia da m. 0,80 x 0,80 e n.1 attacco lavatrice.

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 rubinetteria).

## Art. 19 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà autonomo per ogni unità abitativa.

L'impianto verrà eseguito con il posizionamento della pompa di calore in un locale adeguato creato sul balcone.

Ogni singola unità abitativa sarà dotata di cronotermostrato ambiente.

La pompa di calore sarà delle dimensioni idonee fornite dal termotecnico, con produzione di acqua calda istantanea per cucina e bagni. L'impianto sarà di tipo pannelli radianti a pavimento opportunamente dimensionato per garantire le temperature previste dalla normativa.

La pompa di calore prevista funzionerà a energia elettrica di rete o derivante dall' impianto fotovoltaico, collegata e collaudata.

Tutto l'impianto sarà eseguito e certificato dalla ditta costruttrice e dal termotecnico.

## Art. 20 IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico verrà eseguito secondo le norme generali previste dalla Società erogatrice e comunque conforme alle attuali normative nazionali previste.

Le apparecchiature previste saranno della Ditta "VIMAR" o simili con placche in tecnopolimero colore a scelta e dovranno essere conformi alla sopra citata normativa.

Per ogni singolo alloggio è prevista:

la fornitura di n°2 differenziali termici (alloggio - garage).

l'apertura elettrica del cancello pedonabile di ingresso.

l'installazione dell'impianto di n° 1 videocitofono.

Il contatore dell'ENEL verrà posizionato (salvo disguidi) al piano interrato a fianco della scala e verrà installato su specifica richiesta del committente.

L'impianto luce del garage e della cantina sarà esterno e sarà eseguito con adeguate canaline.

L'impianto elettrico e il relativo impianto di messa a terra verrà eseguito e certificato dalla ditta esecutrice qualificata ed abilitata.

## Art. 21 IMPIANTO TELEFONICO

A ogni 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 ad ogni alloggio per un eventuale collegamento ad internet, ecc .....

## Art. 22 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. 23 OPERE ESTERNE

Le recinzioni esterne verranno realizzate dall'impresa, come da specifiche indicazioni del progetto e comunque con un muretto in cemento alto cm. 50/60 circa con rete e paletti in ferro plastificati. Il cancello pedonale sarà realizzato in ferro verniciato o alluminio preverniciato. Il terreno del giardino, degli alloggi al piano terra, verrà livellato con piani di massima dell'impresa, mentre la piantumazione sarà a carico del committente.

La strada esterna, la rampa di accesso ai garage e l'area parcheggio tutte d'uso comune verranno pavimentate con cubetti autobloccanti in cemento con spessore cm. 6.

## Art. 24 ILLUMINAZIONE COMUNE

Sarà a carico dell'impresa la fornitura e posa, secondo l'esigenza d'illuminazione, dei corpi illuminanti (plafoniere, aplic, lampioncini) per le scale, per il sottotetto, per i portoncini d'ingresso e luce esterna dei garage.

#### Art. 25 TINTEGGIATURA E VERNICIATURA

Tutte le pareti esterne, il vano scala e le parti comuni verranno tinteggiate a cura e spese dell'impresa.

Tutte le opere in ferro verranno opportunamente trattate e verniciate a cura dell'impresa.

#### Art. 26 PARCHEGGIO ESTERNO

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. 27 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. 28 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.

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