



Sede  
Via Togliatti 2/1  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
C.F. / P.IVA 07881470962  
R.E.A. LO - 1469622  
CAP. SOC. € 100.000,00

Ufficio  
Via S. Chiara 9  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
Tel. / Fax 0377 81300  
[ufficiotecnico@impresacremascoli.it](mailto:ufficiotecnico@impresacremascoli.it)  
[amministrazione@impresacremascoli.it](mailto:amministrazione@impresacremascoli.it)



**APPARTAMENTI IN CASALPUSTERLENGO**  
**Via A. Moro Appartamenti**  
**DESCRIZIONE LAVORI**



Sede  
Via Togliatti 2/1  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
C.F. / P.IVA 07881470962  
R.E.A. LO - 1469622  
CAP. SOC. € 100.000,00

Ufficio  
Via S. Chiara 9  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
Tel. / Fax 0377 81300  
ufficiotecnico@impresacremascoli.it  
amministrazione@impresacremascoli.it

## CAPITOLATO DI APPALTO

L'appalto ha per oggetto la costruzione completa dei fabbricati composti da cinque appartamenti in villa di varie metrature da realizzare nel Comune di Casalpusterlengo in Via Aldo Moro

Le opere verranno eseguite secondo le seguenti condizioni.

La stipula compromesso presuppone l'accettazione integrale da parte del futuro acquirente che riconosce di aver esatta e completa visione delle particolarità architettoniche, tecniche dei lavori, dei materiali e del lotto, con conoscenza di tutti gli elaborati. Il prezzo di vendita si intende comprensivo di urbanizzazione primaria e secondaria, di tutte le opere strutturali, finiture, impianti, serramenti interni ed esterni, parti in comproprietà condominiali.

Rimangono esclusi atto notarile e l'IVA aggiunta all'emissione delle singole fatture.

Tutte le opere, forniture e particolari costruttivi, non sufficientemente chiariti nella presente descrizione o nei disegni, verranno eseguite a regola d'arte con materiali idonei, forniti da ditte primarie a scelta della D.L.

### **-Premessa:**

La Promittente e la Direzione Lavori, si riservano la facoltà di apportare modifiche alle opere da eseguire, che a loro insindacabile giudizio ritenessero migliorative e/o più funzionali per una buona riuscita dei lavori. Le marche ed i materiali potranno essere modificati in relazione alle possibilità di reperimento del mercato ed alle variazioni delle norme vigenti.

Resta inteso che le eventuali modifiche, sopra accennate, saranno in qualità e costo non inferiori a quelle previste.

## VARIANTI

Sono per altro consentite scelte alternative da parte dell'acquirente. Tali scelte dovranno essere comunicate per lettera alla Promittente in ragionevole tempo, che analizzerà e, se accettate quantificherà l'importo dei lavori, controfirmandolo per accettazione.

Il pagamento delle varianti o opere extra sarà così regolato:

-50% alla firma per accettazione

-50% alla consegna.



Sede  
Via Togliatti 2/1  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
C.F. / P.IVA 07881470962  
R.E.A. LO - 1469622  
CAP. SOC. € 100.000,00

Ufficio  
Via S. Chiara 9  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
Tel. / Fax 0377 81300  
ufficiotecnico@impresacremascoli.it  
amministrazione@impresacremascoli.it

## **CONSEGNA – ULTIMAZIONE – PAGAMENTI**

L'inizio dei lavori avverrà entro il .....

La consegna degli immobili acquistati avverrà entro il

e sarà regolata da un verbale di consegna, sottoscritto dalle parti.

**Pagamenti: DA CONCORDARE**

N.B. le dilazioni di pagamento, a Rogito avvenuto, saranno garantite da fideiussione bancaria.

## **CONTROVERSIE**

La risoluzione di qualsiasi controversia che insorgesse tra le parti relativamente ai lavori in oggetto del presente capitolato, verrà riferita ad un collegio arbitrale entro 30 gg. dall'insorgere della controversia. Le spese conseguenti saranno a carico della parte soccombente.

## **SCAVI DI FONDAZIONE**

Gli scavi di sbancamento generali e quelli a sezione obbligata saranno eseguiti, fino alle quote indicate dal progetto esecutivo delle strutture portanti e con le dimensioni prescritte, onde realizzare un sicuro piano di appoggio per la fondazione. La terra di coltura sarà accatastata provvisoriamente nell'ambito del cantiere e sarà riutilizzata secondo le prescrizioni della D.L.

## **CEMENTI ARMATI**

La denuncia delle opere in C.A. è a carico dell'Impresa. Il Calcolatore dei C.A. predisporrà le relazioni di sua competenza da allegare alla denuncia. Il collaudo avverrà in corso d'opera a cura di un professionista abilitato.

## **FONDAZIONI**

Le opere di sottofondazione e fondazione saranno eseguite con calcestruzzo gettato in opera, con l'ausilio di casseri, con idonea resistenza e secondo le normative vigenti.



Sede  
Via Togliatti 2/1  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
C.F. / P.IVA 07881470962  
R.E.A. LO - 1469622  
CAP. SOC. € 100.000,00

Ufficio  
Via S. Chiara 9  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
Tel. / Fax 0377 81300  
ufficiotecnico@impresacremascoli.it  
amministrazione@impresacremascoli.it

## FERRO D'ARMATURA

Si userà ferro di armatura del tipo FeB44K controllato in stabilimento.

## STRUTTURE PORTANTI

La struttura portante sarà realizzata in telaio antisismico e blocchi di tamponamento in poroton sp cm 25 + cappotto spessore cm 14/16

## DIVISORI INTERNI E TAMPONAMENTI

### Piano terra e primo:

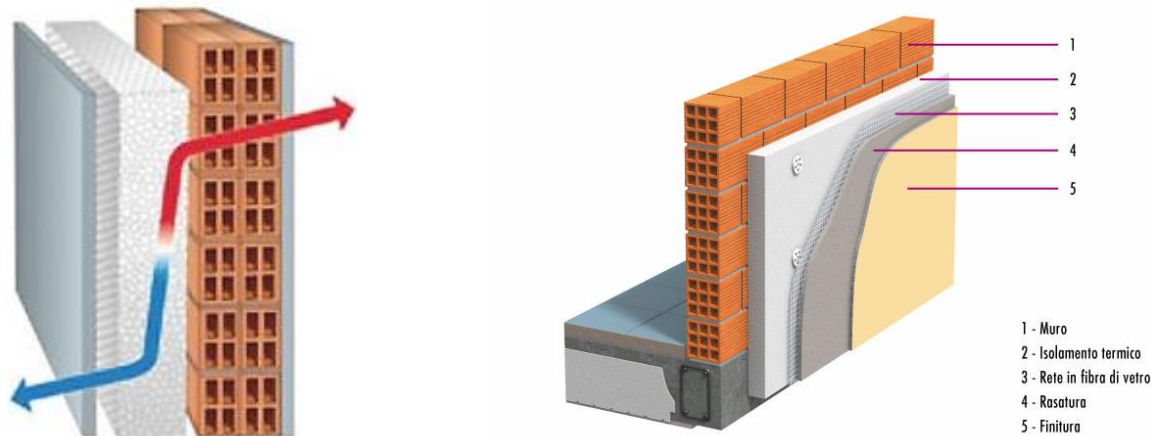
I tavolati interni di divisione dei locali saranno eseguiti in mattoni forati dello spessore di cm.8 posti in opera con malta cementizia; per le opere di incasseratura delle colonne verticali dei servizi in genere verranno usate tavelle dello spessore di cm.4,5 o forati da cm.8.

### Tamponamenti:

Le pareti di tamponamento perimetrali saranno eseguite in muratura tipo Poroton P800

### Divisori tra alloggi

La pareti divisorie tra alloggi saranno eseguite con doppia parete in blocchi acustici con interposto materiale ad alte prestazioni isolanti tipo lana di roccia





Sede  
Via Togliatti 2/1  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
C.F. / P.IVA 07881470962  
R.E.A. LO - 1469622  
CAP. SOC. € 100.000,00

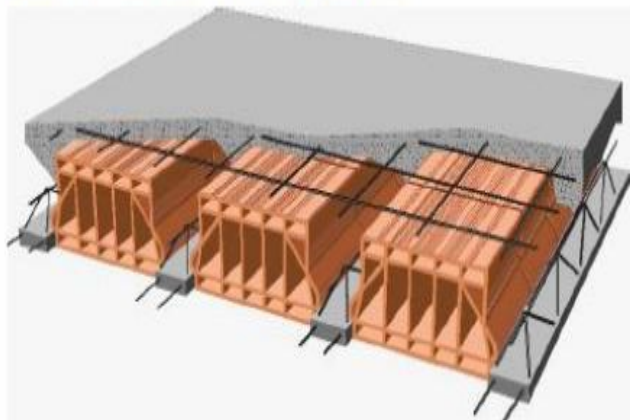
Ufficio  
Via S. Chiara 9  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
Tel. / Fax 0377 81300  
ufficiotecnico@impresacremascoli.it  
amministrazione@impresacremascoli.it

## STRUTTURE ORIZZONTALI

### Solai:

Il solaio abitativi saranno realizzati in travetti e pignatte atti a sopportare un sovraccarico di 250 Kg/mq. oltre al peso proprio ed ai carichi permanenti.  
Il solaio di copertura dei box sarà realizzato in lastre tralicciate (Predall).

solaio a travetti tralicciati e blocchi interposti





Sede  
Via Togliatti 2/1  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
C.F. / P.IVA 07881470962  
R.E.A. LO - 1469622  
CAP. SOC. € 100.000,00

Ufficio  
Via S. Chiara 9  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
Tel. / Fax 0377 81300  
ufficiotecnico@impresacremascoli.it  
amministrazione@impresacremascoli.it

## **COPERTURA**

La copertura del fabbricato verrà realizzata con solaio piano, isolato termicamente con un doppio strato di polistirene ad alta densità di cm 20 con sovrastante massetto spessore cm 7/8 pendenzato in modo da garantire il corretto deflusso delle acque meteoriche. Il tutto sarà protetto da una doppia mano di guaina bituminosa stesa a caldo (secondo stato ardesiato)

## **CANNE FUMARIE E COMIGNOLI**

Ogni alloggio sarà provvisto di una tubazione per l'aspirazione cappa della cucina.

## **OPERE DA LATTONIERE**

I canali di gronda, scossaline, converse, saranno eseguiti in lamiera preverniciata completi di cicogne e tiranti in numero adeguato. I giunti di sovrapposizioni saranno rivettati, stuccati, siliconati e finiti a regola d'arte.

## **SCARICO ACQUE CHIARE**

Le acque meteoriche saranno scaricate tramite pluviali di lamiera preverniciata posti all'esterno delle murature come indicato nelle tavole di progetto. Le acque di caduta meteorica saranno convogliate in appositi pozzetti realizzati in anelli di cemento vibrocompresso completi di chiusini grigliati in ghisa e tubi in P.V.C.

## **RETE DI SCARICO DELLE ACQUE LORDE**

La fognatura avrà tutti i requisiti per essere conforme al regolamento edilizio vigente. Le fognature verticali, (scarico cucine e bagni) saranno realizzate in tubazione blu, con giunto elastico rivestite da guaina. Le tubazioni esterne saranno in pvc pesante.



Sede  
Via Togliatti 2/1  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
C.F. / P.IVA 07881470962  
R.E.A. LO - 1469622  
CAP. SOC. € 100.000,00

Ufficio  
Via S. Chiara 9  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
Tel. / Fax 0377 81300  
ufficiotecnico@impresacremascoli.it  
amministrazione@impresacremascoli.it

## VESPAI E SOTTOFONDI

**Vespaio:** il vespaio sarà realizzato mediante l'impiego di casseri a perdere in materiale plastico (igloo) o con solaio in predall a seconda del piano delle fondazioni

### **Sottofondo piani abitativi:**

Il sottofondo dei pavimenti degli alloggi sarà eseguito con impasto di sabbia e cemento e spess. cm 5 circa e a copertura degli impianti tecnologici verrà impiegato del calcestruzzo cellulare leggero per uno spessore di cm 10

## INTONACI INTERNI ED ESTERNI

### **Piani abitativi:**

Tutti i locali interni dei vani d'abitazione verranno ultimati con intonaco a civile. Tutti gli spigoli saranno dotati di paraspigoli in alluminio.

## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

### **Ingresso pedonale più carraio**

In autobloccanti spess. cm.6 su sottofondo di ghiaia spess cm 4 per il carraio e in piastrelle per il resto della casa

### **Box:**

Pavimento in ceramica terza scelta

### **Ingressi, soggiorni, cucine, disimpegni, ripostigli, camere:**

Pavimento eseguito con piastrelle in gres porcellanato prima scelta 15x60 o altre misure con posa accostata prezzo di acquisto € 20,00. Presso il nostro fornitore sarà inoltre possibile visionare un'ampia scelta di ceramiche

### **Portici e vialetto pedonale:** in autobloccanti

**Zoccolini:** in ceramica coordinata alle piastre o in legno a scelta dell'acquirente



Sede  
Via Togliatti 2/1  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
C.F. / P.IVA 07881470962  
R.E.A. LO - 1469622  
CAP. SOC. € 100.000,00

Ufficio  
Via S. Chiara 9  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
Tel. / Fax 0377 81300  
[ufficiotecnico@impresacremascoli.it](mailto:ufficiotecnico@impresacremascoli.it)  
[amministrazione@impresacremascoli.it](mailto:amministrazione@impresacremascoli.it)



## OPERE IN MARMO

### **Davanzali soglie per porte finestre:**

In lastre di serizzo levigato di cm.3 on gocciolatoio.





Sede  
Via Togliatti 2/1  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
C.F. / P.IVA 07881470962  
R.E.A. LO - 1469622  
CAP. SOC. € 100.000,00

Ufficio  
Via S. Chiara 9  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
Tel. / Fax 0377 81300  
[ufficiotecnico@impresacremascoli.it](mailto:ufficiotecnico@impresacremascoli.it)  
[amministrazione@impresacremascoli.it](mailto:amministrazione@impresacremascoli.it)

## SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI



I monoblocci per gli avvolgibili saranno del tipo PRESYSTEM® SPC ditta ALPAC che consentono di realizzare un foro finestra ad alta efficienza energetica che massimizza la resa termica e acustica. PRESYSTEM® SPC è la versione di monoblocco specifica per avvolgibile, costituito da spalle isolanti in polistirene estruso (XPS) e fibrocemento e cassonetto ad alta densità, celino coibentato.

I serramenti esterni dei locali di abitazione saranno in pvc rigido stabilizzato, dotati di doppi vetri ad alto rendimento termoacustico, con ferramenta zincata color argento e trattamento anticorrosivo. Le tapparelle in alluminio isolate con poliuretano saranno dotate di cassonetto a scomparsa ad alto isolamento termico ed elettrizzate.





Sede  
Via Togliatti 2/1  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
C.F. / P.IVA 07881470962  
R.E.A. LO - 1469622  
CAP. SOC. € 100.000,00

Ufficio  
Via S. Chiara 9  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
Tel. / Fax 0377 81300  
ufficiotecnico@impresacremascoli.it  
amministrazione@impresacremascoli.it

I portoncini d'ingresso saranno del tipo blindato, corredati di tutti gli accessori occorrenti per un buon funzionamento, serratura con cilindro europeo ditta Steel Project

Le porte basculanti dei box saranno di tipo sezionale automatizzate ditta Ballan

Le porte interne spess. 44 mm., in tamburato con anima a nido d'ape, rivestito in simil-legno, supportato da fibra spess. 3,2 mm. Montanti in legno bordato simil-legno, ferramenta tipo ANUBA, in acciaio ottonato. Colore a scelta del cliente ditta Effebiquattro, Gidea o similare





Sede  
Via Togliatti 2/1  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
C.F. / P.IVA 07881470962  
R.E.A. LO - 1469622  
CAP. SOC. € 100.000,00

Ufficio  
Via S. Chiara 9  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
Tel. / Fax 0377 81300  
ufficiotecnico@impresacremascoli.it  
amministrazione@impresacremascoli.it

## **OPERE DA FABBRO E DA SERRAMENTISTA**

Il cancello pedonale e carraio, e la recinzione perimetrale saranno in ferro verniciato a disegno semplice nella parte frontale mentre i divisori e le divisione dei lotti saranno in lamiera zincata plastificata

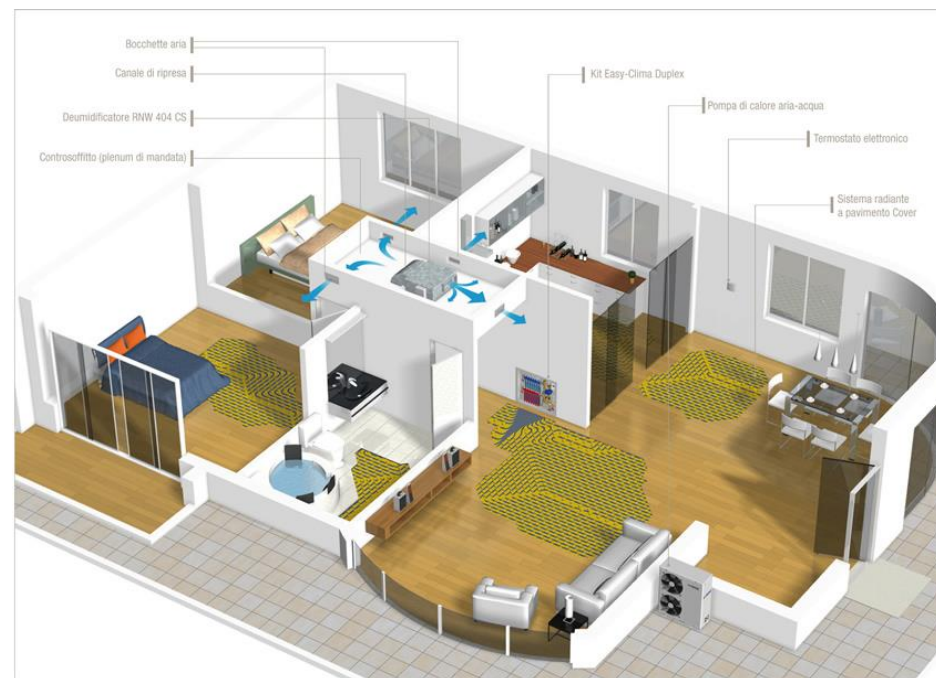
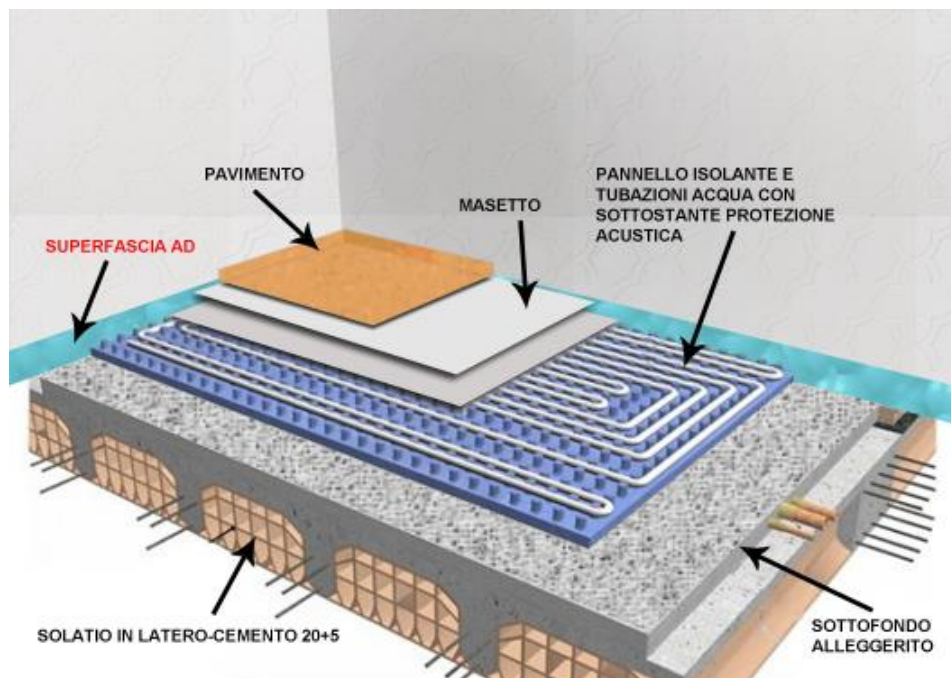
## **TINTEGGIATURE ESTERNE**

Le superfici esterne saranno tinteggiate con idropittura al quarzo ove non presente il cappotto  
Tutte le opere in ferro saranno tinteggiate a fuoco previa mano di fondo  
Gli alloggi interni saranno consegnati privi di tinteggiatura interna

## **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO**

La produzione di energia termica è affidata ad una pompa di calore -acqua ad alto rendimento ditta Daikin, utilizzata per la produzione di acqua calda per il riscaldamento degli ambienti, per l'utilizzo sanitario (bagni e cucine) e per il raffrescamento nei mesi estivi. La pompa di calore è alimentata da energia elettrica con l'integrazione di impianto fotovoltaico. Il riscaldamento degli ambienti è garantito da pannelli radianti a pavimento che emanano calore attraverso tutta la superficie del pavimento, facendo in modo che la differenza di temperatura tra questo e l'ambiente risulti modesta e tale da non creare disagio camminando sul pavimento ed evitando di innescare movimenti dell'aria all'interno degli ambienti. L'irraggiamento adeguato e controllato, la distribuzione uniforme della temperatura e le basse velocità dell'aria fanno sì che il calore si trasmetta in modo naturale all'ambiente in cui le persone vivono, ottenendo così habitat confortevoli. Il moderno sistema di riscaldamento a pavimento a bassa temperatura impiega pannelli termoisolanti di supporto alle serpentine di distribuzione dell'acqua e tubazioni di altissima qualità, tali da garantire costanza delle caratteristiche nel tempo e impedire fenomeni di incrostazione e/o di corrosione delle tubazioni. La distribuzione dell'impianto verrà effettuata con il sistema a collettore che verrà posto in una apposita nicchia a parete.

**Il sistema di raffrescamento:** sarà, in base alle esigenze del cliente, eseguita la predisposizione a pavimento o soffitto.



## IMPIANTO IDRICO SANITARIO

### Rete di distribuzione:

La rete di acqua calda e fredda sarà realizzata con tubi in propilene e dimensionata in base agli apparecchi serviti al fine di garantire un efficace erogazione. I diametri minimi delle tubazioni saranno quelli ottenuti dai necessari calcoli tecnici.

Come richiesto dalla legge sarà previsto un accumulo di acqua calda ad uso sanitario (dimensione a seconda dell'alloggio) mantenuto in temperatura dalla pompa di calore.

### Componenti degli impianti – criteri di scelta e posa:

Gli apparecchi sanitari previsti sono:



Sede  
Via Togliatti 2/1  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
C.F. / P.IVA 07881470962  
R.E.A. LO - 1469622  
CAP. SOC. € 100.000,00

Ufficio  
Via S. Chiara 9  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
Tel. / Fax 0377 81300  
ufficiotecnico@impresacremascoli.it  
amministrazione@impresacremascoli.it

Bagni: INTESA serie PROXIMA  
Rubinetterie tipo monocomando IDEAL STANDARD serie CERAPLAN,  
N°1 piatto doccia da 80x120  
Scaldasalviette: N° 1 per bagno  
Contatore (installato dal “Consorzio Acqua Potabile”).  
Attacco della lavatrice N° 2  
Attacco per lavello in cucina (lavello escluso).  
Attacco per la lavastoviglie.  
N.2 idranti per giardino (1 davanti e uno dietro) ove richiesto

## IMPIANTO ELETTRICO

L'esecuzione degli impianti elettrici sarà eseguita nel rispetto delle norme CEI e delle leggi attualmente in vigore.  
La partenza dal contatore al centralino interno all'abitazione, sarà realizzato con tubo protettivo in plastica per conduttore, e la sezione dei cavi sarà calcolata secondo i carichi previsti. Le scatole di derivazione e gli apparecchi di comando saranno ad incasso con fissaggio a mezzo viti e i frutti serie Bi Ticino Matix  
In ogni alloggio saranno installati:

### Cucina / Soggiorno

- n.1 punto luce deviato
- n.1 punto luce invertito
- n.10 prese bivalenti
- n.1 presa TV
- n.1 presa telefonica
- n.1 impianto citofonico
- n.2 punto luce esterno – interno



Sede  
Via Togliatti 2/1  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
C.F. / P.IVA 07881470962  
R.E.A. LO - 1469622  
CAP. SOC. € 100.000,00

Ufficio  
Via S. Chiara 9  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
Tel. / Fax 0377 81300  
[ufficiotecnico@impresacremascoli.it](mailto:ufficiotecnico@impresacremascoli.it)  
[amministrazione@impresacremascoli.it](mailto:amministrazione@impresacremascoli.it)

**Bagno: N°1**

- n.2 punto luce interrotto
- n.2 presa bivalente
- n.1 presa bipolare

**Bagno: N°2**

- n.2 punto luce interrotto
- n.2 presa bivalente
- n.1 presa bipolare

**Camera matrimoniale:**

- n.1 punto luce invertito
- n.4 prese bivalente
- n.1 presa TV
- n.1 presa telefonica

**Seconda camera:**

- n.1 punto luce invertito
- n.4 prese bivalente
- n.1 presa TV
- n.1 presa telefonica

**Terza camera:**

- n.1 punto luce invertito
- n.4 prese bivalente
- n.1 presa TV
- n.1 presa telefonica

**Disimpegno notte:**

- n.1 punto luce deviato
- n.1 punto luce invertito



Sede  
Via Togliatti 2/1  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
C.F. / P.IVA 07881470962  
R.E.A. LO - 1469622  
CAP. SOC. € 100.000,00

Ufficio  
Via S. Chiara 9  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
Tel. / Fax 0377 81300  
ufficiotecnico@impresacremascoli.it  
amministrazione@impresacremascoli.it

-n.1 presa 10 A

### **Box/Cantina**

-n.1 punto luce deviato

-n.3 prese bivalente

Ogni ambiente sarà dotato di interruttore per la salita e discesa della tapparelle

## **IMPIANTO CITOFONO TELEFONICO E TELEVISIVO**

### **Videocitofono:**

Impianto di videocitofono per ogni singolo alloggio marca e tipo a scelta del D.L.

### **Telefono:**

Impianto telefonico realizzato dal pozzetto di allacciamento sino agli alloggi e messo in opera in una tubazione di plastica, per il passaggio dei cavi secondo disposizione Telecom.

### **T. V.:**

L'impianto televisivo realizzato per ogni singolo alloggio, comprende la posa dell'antenna collegata con n.1 presa soggiorno, e n.1 presa in cucina, e n.1 presa in camera.

## **IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Ogni alloggio sarà dotato, come da normativa vigente, di impianto fotovoltaico atto a sopperire i fabbisogno minimi richiesti (1KW/60mq) che, a richiesta del cliente, potrà essere aumentato. **ESCLUSO IL COSTO DELLA PRATICA DI ALLACCIAMENTO**



Sede  
Via Togliatti 2/1  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
C.F. / P.IVA 07881470962  
R.E.A. LO - 1469622  
CAP. SOC. € 100.000,00

Ufficio  
Via S. Chiara 9  
26841 Casalpusterlengo (LO)  
Tel. / Fax 0377 81300  
[ufficiotecnico@impresacremascoli.it](mailto:ufficiotecnico@impresacremascoli.it)  
[amministrazione@impresacremascoli.it](mailto:amministrazione@impresacremascoli.it)

## **IMPIANTO DI MESSA A TERRA**

La rete di messa a terra sarà estesa a tutte le prese, secondo le norme CEI.

L'impianto eseguito secondo le prescrizioni sarà allacciato con corda di rame ai dispersori infissi nel terreno.

## **SISTEMAZIONI ESTERNE**

### **Livellazione del terreno:**

Sistemazione del terreno alla quota di progetto mediante i necessari scavi e/o riempimenti come previsto nelle planimetrie di progetto.

### **Muri di cinta e divisori:**

A delimitazione del lotto di intervento verrà realizzato un muro di cinta contiguo. Esso sarà composto da muratura cls su apposite fondazioni continue spessore cm 20. L'altezza del muretto sarà di mt. 0,60 con recinzione a scelta della D.L.