

**LA CORTE DELLA SCALA**  
**Madonna della Scala (Chieri)**

**CAPITOLATO**



*La qualità di oggi con il fascino del passato....*

**Aggiornamento gennaio 2024**



## DESCRIZIONE TECNICA DEI LAVORI

### OPERE STRUTTURALI

Nel fabbricato A tutte le strutture esistenti saranno verificate e dove necessario saranno consolidate in modo da rispettare le normative vigenti.

Nei fabbricati B e C verranno eseguite le opere strutturali quali fondazioni, strutture verticali in cemento armato ed orizzontali miste in calcestruzzo-laterizio.

### TAMPONAMENTI ESTERNI

Nel fabbricato A le murature in mattoni pieni esistenti saranno opportunamente consolidate per rispettare le normative vigenti e le facciate saranno intonacate con malte a base di calce idraulica.

Nei fabbricati B e C i tamponamenti esterni saranno in muratura con doppia parete in mattoni e con interposto idoneo isolante di spessore necessario per l'isolamento termico e le facciate saranno intonacate con malta premiscelata, finitura frattazzata.

### COPERTURE-ISOLANTI-IMPERMEABILIZZAZIONI

Le coperture dei fabbricati sono con tetto in legno a falde (lamellare tingeggiato chiaro per i fabbricato B e C, abete quattro fili per il fabbricato A – tipico nelle vecchie cascine piemontesi), con manto superiore in coppi vecchi per il fabbricato A e bicoppo manto inferiore e antichizzati per gli altri edifici, posati su listellatura in legno e con interposta la coibentazione di adeguato spessore per l'isolamento termico.

Le faldalerie, i pluviali esterni e tutti gli accessori relativi, saranno in rame di spessore 6/10 mm. L'impermeabilizzazione del piano di copertura dell'autorimessa è realizzata con un doppio strato di guaina bituminosa.

### BALCONI E TERRAZZI

I balconi e i terrazzi saranno perimetrati da ringhiere in ferro realizzate su apposito disegno redatto dai progettisti, la pavimentazione sarà realizzata in gres porcellanato effetto pietra.

### MURI DIVISORI INTERNI

I divisori interni agli alloggi saranno realizzati in muratura di mattoni semipieni dello spessore 8 e 12 cm.

Le pareti di divisione tra le unità immobiliari saranno costituite nel fabbricato A da Poroton di spessore 30 cm e nei fabbricati B e C da mattoni semipieni di 12 cm e di 8 cm con interposto isolante e un pannello di cartongesso.



## **INTONACI**

Gli intonaci di facciata verranno decorati come da scelte della Direzione Lavori sulla base dei Titoli autorizzativi rilasciati.

Tutte le partizioni murarie verticali ed orizzontali saranno intonacate, salvo diversa prescrizione. Sui muri esistenti del fabbricato A saranno rimossi tutti gli intonaci ammalorati e sostituiti con malte realizzate con le stesse caratteristiche di quelle esistenti. Gli intonaci nuovi saranno realizzati con finitura al civile fine o frattazzato con materiale a base di calce idraulica. Le porzioni di facciata in mattoni (ex fienili) saranno oggetto di pulizia mediante sabbiatura.

Per il fabbricato A Saranno adeguatamente recuperate e restaurate le decorazioni esistenti in facciata.

## **SCALE ESTERNE SOGLIE E DAVANZALI**

Le alzate, le pedate ed i pianerottoli delle scale esterne, dove presenti saranno realizzate in lastre di pietra di Luserna.

Le soglie su balconi sono previste in lastre di pietra di Luserna e/o mattoni a vista.

I davanzali esterni, parapetti, cornici ecc. sono previste in lastre di pietra di Luserna.

I davanzali interni sono previsti in legno verniciato.

## **SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI**

Tutti i serramenti esterni, finestre e porte finestre, saranno in legno massello/lamellare di prima scelta, di primarie aziende del territorio; Ciascun serramento sarà realizzato con vetro camera basso emissivo con profilo bronzato SAINT GOBAIN o similare in ottemperanza alla Normativa vigente.

Ciascun serramento sarà dotato di predisposizione per zanzariere ad incasso totale nel serramento.

Le porte d'ingresso saranno dotate di sistemi di chiusura con ferramenta certificata antieffrazione Classe 2 con chiusure a fungo ed incontri in acciaio.

Le persiane saranno di tipologia alla "Piemontese" come quelle presenti in origine.

Le porte interne sono della collezione Vivace, Linea Innova (consultabile al link <https://www.pivatoporte.com/en/colori/#innova>), prodotte da Privato Srl.

Da capitolato saranno presenti tre modelli:

1. anta cieca a battente bianco
2. anta cieca a battente avorio
3. anta cieca a battente tanganica medio

L'eventuale diminuzione di porte interne, non comporta rimborsi a carico della Società Venditrice.



Sono ammesse compensazioni in caso di varianti.

EXTRA per differenza porta scorrevole (euro 480,00)

EXTRA per serratura e nottolino compreso di montaggio euro 80,00

### SCALE

Le nuove scale di collegamento interno alle unità abitative saranno di due tipologie : sarà a cura della D.L. in accordo con le singole esigenze di progetto e degli acquirenti variane la scelta e la tipologia. Il primo tipo sarà a giorno, con anima in ferro e rivestimento in legno.

Il secondo avrà struttura in cemento armato con pedata rivestita in pietra di Luserna spessore cm. 3 con superficie fiammata o bocciardata fine e bisellata nelle coste a vista.

Le scale esistenti, saranno mantenute con rivestimento in pietra.

### PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Saranno a scelta degli acquirenti presso la ditta Fissore s.r.l. di Strada Carignano n. 35 Moncalieri (TO) (tel. 011 644488). I prezzi indicati iva compresa sono quelli di tutti i materiali esposti e prezzati nella sala mostre, già scontati dai prezzi di listino. Per i quantitativi da capitolato, si fa riferimento alle planimetrie allegate alle promesse di acquisto.

- **Servizi igienici:** i pavimenti e i rivestimenti con altezza media 160 cm sono previsti in piastrelle di gres porcellanato di dimensioni massime 60X60 cm. e prezzo a mq. pari a € 30,00 iva compresa;
- **Zona giorno piano terra, Cucine e angoli cottura:** i pavimenti sono previsti in gres porcellanato dimensioni massime 60X60 cm. incollate al supporto in malta cementizia con prezzo a mq. pari a € 30,00 iva compresa. Non sono previsti rivestimenti angolo cottura;
- **Zona notte piano primo:** i pavimenti delle camere e dei disimpegni saranno realizzati con palchetto prefinito in plance di legno di essenza rovere o noce di dimensioni di 135/200 x 1000/2100 mm. Spessore finito mm. 13/14, con finitura spazzolata e verniciata, gli zoccolini saranno della stessa essenza del pavimento; Per opere in diminuzione sarà decurtato il prezzo a mq. pari a € 60,00 iva compresa;

N.B. saranno definite in sede di sottoscrizione eventuali maggiorazioni per dimensioni maggiori, disegni particolari e decori (30-50 €/mq).

Le diminuzioni di parti pavimentate e/o rivestite non comporteranno rimborsi a carico della società costruttrice.

- **Box auto:** i pavimenti dei box saranno con pavimentazione industriale in calcestruzzo additivata con polvere di quarzo;



## IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Le tubazioni interne agli alloggi saranno in materiale plastico o multistrato certificato secondo le norme in vigore; ogni unità immobiliare sarà dotata di contatore acqua fredda, e della fornitura ed installazione dell'attacco di adduzione (acqua fredda e calda) e la formazione dello scarico per la lavatrice da installare in un bagno per ogni unità immobiliare o, ove presente nella lavanderia..

Il servizio igienico principale e secondario di ogni appartamento sarà fornito dei seguenti componenti a scelta presso ditta Fissore s.r.l. di Strada Carignano n. 35 Moncalieri (TO) (tel. 011 644488). I prezzi indicati iva compresa sono quelli di riferimento su tutti i materiali esposti e prezzati nella sala mostre, già scontati dai prezzi di listino.

- Vaso a terra filo parete con sedile rallentato	€ 250,00
- Bidet a terra monoforo con sifone	€ 130,00
- Lavabo sospeso con sifone cromato estetico	€ 250,00
- Tasto wc cassetta Geberit	€ 65,00
- Piatto doccia cm. 80x80 o 70x100 compreso di sifone	€ 180,00
- Miscelatore lavabo c/scarico Tipo Newform Ergo o similare	€ 92,50
- Miscelatore bidet c/scarico Tipo Newform Ergo o similare	€ 90,00
- Colonna doccia meccanica Hansgrohe	€ 250,00
- Extra per fornitura e posa Termo-arredo	€ 500,00
- Extra per ogni punto acqua in aggiunta da capitolato	€ 280,00

## IMPIANTO TERMICO

L'impianto sarà radiante a pavimento, con pompa di calore che alimenterà anche bollitore per acs. Sono previsti due termostati ambiente, uno per piano.

## IMPIANTO TV

Il complesso sarà dotato di antenna centralizzata e parabola satellitare per ogni fabbricato, a servizio delle unità immobiliari, con impianto completo per la ricezione dei programmi nazionali e delle principali reti private ricevibili in zona. Sono previsti n. 2 punti TV.

## - PROGETTO ALLACCIAMENTI CUCINA (P.A.C.)

Sono previsti i seguenti allacciamenti:

- Presa forza 16A comandata per forno e piastra
- Presa forza 16A comandata per frigo
- Presa forza 16A comandata per lavastoviglie
- Presa luce 10A di servizio a 120 cm. dal pavimento



- Presa forza 16A comandata per cappa e luce gas a 180 cm. dal pavimento
- Attacco acqua calda e fredda e scarico lavello
- Attacco e scarico lavastoviglie
- Interruttore punto piano cottura elettrico  
La posizione delle tubazioni e degli allacciamenti sarà eseguita secondo gli schemi delle Direzione Lavori e in accordo con gli acquirenti.

- **IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico sarà integralmente progettato da un tecnico abilitato e sarà realizzato in conformità della normativa vigente e secondo le prescrizioni della D.M. n° 37 del 22.01.2008 e s.m.i.

Ogni appartamento avrà un impianto elettrico interamente incassato e costituito da apparecchiature Vimar Plana con placche in tecnopolimero a scelta tra bianco ed antracite.

I contatori saranno ubicati in appositi vani a giudizio e scelta della Direzione Lavori e su indicazione dell'azienda fornitrice e l'elettricista.

Saranno previsti in tutte le unità i punti telefono con l'istallazione delle sole tubazioni.

- Il soggiorno sarà dotato di:
  - Due punti luce a soffitto o a parete devianti da 2 punti
  - Tre prese (bipasso)
  - Una presa TV + presa luce (bipasso)
  - Un punto telefono (solo tubazione)
- La cucina sarà dotata di:
  - Oltre a quanto previsto nel "Progetto Allacciamento Cucina P.A.C."
  - Un punto luce a soffitto interrotto
  - Una presa (bipasso)
  - Comando aspiratore elettrico e relativa presa posizionata a lato canna di aspirazione
- La camera da letto matrimoniale sarà dotata di:
  - Un punto luce a soffitto deviato da 2 punti
  - Tre prese (bipasso)
  - Una presa TV + presa luce
  - Un punto telefono (solo tubazione)
- La camera da letto singola sarà dotata di:
  - Un punto luce a soffitto deviato da 2 punti
  - Tre prese (bipasso)
- Ogni bagno sarà dotato di:
  - Un punto luce a soffitto interrotto
  - Un punto luce a parete interrotto
  - Una presa (bipasso)



- Gli ingressi e i disimpegni saranno dotati di:
  - Un punto luce a soffitto deviato da 2 punti
  - Una presa (bipasso)
- Gli esterni e i balconi saranno dotati di:
  - Un punto luce a parete interrotto stagno
  - Un punto luce in corrispondenza della porta di ingresso e del cancelletto di ingresso all'unità
- Verrà predisposto un pozzetto per predisposizione apparecchi illuminanti del giardino privato
- Ogni unità immobiliare verrà dotata di impianto videocitofonico digitale a colori con pulsantiera esterna e di un punto di risposta interno.
- I box e le cantine saranno dotati di un punto luce e di un punto forza.
- È inoltre prevista la predisposizione alla motorizzazione dei portoni basculanti ove presenti, di accesso ai box.
- Nota: Extra per scelta portone Box auto tra quelli con motorizzazione euro 1000,00 oltre iva (non sono tutti motorizzati, ma per tutti quelli manuali è possibile in futuro richiederne la motorizzazione alla ditta Inopera, fornitrice dei portoni Hörmann, con sede in via Cosmo 17 bis - Torino).

Ogni punto luce/forza in aggiunta (scatola 503) sarà computata pari ad € 90,00 oltre iva

- **OPERE DA DECORATORE :**  
Per l'intervento edilizio in progetto, sono comprese tutte le decorazioni delle parti in ferro e le decorazioni delle parti edili sia di facciata che delle parti comuni. Sono escluse le decorazioni interne alle unità.
- **VARIANTI**  
Il promissario acquirente, potrà richiedere varianti murarie entro i tempi stabiliti con la D.L. ed in ogni caso che siano compatibili con le distribuzioni di base degli impianti e che rispettino le normative vigenti in accordo con la D.L.  
Ogni modifica in cantiere dal disegno firmato in sede di compromesso, se comportante variante economica verrà preventivata ed eseguita dietro accettazione scritta della parte acquirente.

#### **NOTA BENE**

La Società costruttrice si riserva la facoltà di sostituire i materiali indicati nel presente capitolato con altri di pari caratteristiche tecnico-qualitative. Si riserva inoltre la facoltà di affidare le lavorazioni ed i progetti a soggetti non menzionati che abbiano i requisiti di legge.

