

## CAPITOLATO D'APPALTO

L'anno duemilaventiquattro il giorno .. del mese di .., in Mascali, con la presente scrittura privata da valere quale pubblico strumento e contratto, sono intervenuti, da una parte, Fieten Muriel Angelique Maria nata a Laren (Paesi Bassi) il 05/06/1964 (Cod. Fisc. FTN MLN 64H45 Z126U), residente in Mascali via Paolo Orsi, n. 18, che interviene quale titolare della ditta individuale "NGS.SL di FIETEN MURIEL ANGELIQUE MARIA" con sede nella stessa residenza e P.IVA. (05331890870), quest'ultima proprietaria del lotto di terreno in Mascali via Paolo Orsi, detta area meglio identificata in Catasto al foglio 26, partt. 1428-1429-1430-1226-1431-1432-1433, come indicato nella planimetria allegata al preliminare di riserva d'area ed appalto di pari data e di cui ne è parte integrante; dall'altra parte la sig.ra: Mustaccio Jessica nata a Catania il 23/07/89 cod. fisc. MST JSC 89L63 C351C, che interviene quale amministratrice, Impresa Costruttrice, nonché legale rappresentante della Società "NEW EDIL 2021 S.R.L.s." con sede in Mascali via San Giuseppe n.163/A, partita I.V.A. 05882140873, che dichiara di avere a norma di legge e statuto i poteri e la facoltà di stipula del presente capitolato che fa parte integrante della "Scrittura privata di pari data", il tutto al fine della realizzazione del complesso edilizio nella stessa scrittura descritto.

Con la presente, l'Impresa "NEW EDIL 2021 S.R.L.s." come rappresentata dichiara di avere preso conoscenza delle opere da eseguire, di avere visitato i luoghi interessati dai lavori, di avere valutato tutte le circostanze ed elementi che influiscono tanto sul costo dei materiali quanto sul costo della manodopera, dei noli, dei trasporti e di tutto quanto può influire sulla determinazione del costo dei lavori stessi; dichiara di essere in possesso dei requisiti tecnici ed amministrativi per eseguire i lavori, di esonerare la ditta proprietaria "NGS.SL di FIETEN MURIEL ANGELIQUE MARIA", come rappresentata da qualsiasi responsabilità che possa derivare dalla realizzazione dei lavori in questione e pertanto di osservare tutte le leggi, regolamenti e disposizioni vigenti in materia tecnica, assicurativa e prevenzione infortuni; di esperire ogni Piano Operativo di sicurezza (POS-PIMUS nonché quant'altro necessario ai fini della sicurezza) e comunicare quanto dovuto agli Enti interessati prima dell'inizio dei lavori.

### OPERE DA REALIZZARE ED ELENCO PREZZI

I materiali, le opere e gli impianti, sono tutti quelli necessari alla costruzione del complesso in progetto e di cui alla Pratica Edilizia nel Comune di Mascali n. 7921, di cui bisogna acquisire il relativo P. di C., avranno le certificazioni di qualità dovute in rispondenza alle leggi ed a quanto previsto in capitolato.

L'Impresa Appaltatrice è tenuta a rilasciare o far rilasciare dai propri subappaltatori le dichiarazioni di conformità delle opere e/o degli impianti eseguiti ed a trasmetterle con le modalità previste dalla legge; la documentazione dovrà pervenire alla "NGS.SL di FIETEN MURIEL ANGELIQUE MARIA" prima della verifica dell'opera.

Si ha pertanto che:

**A)-** Le strutture saranno realizzate secondo gli elaborati di calcolo che saranno inoltrati, dalla società Costruttrice, ed approvati dal Genio Civile ed avranno la consistenza e qualità che ne derivano dagli stessi, oggetto sempre dell'odierna "Riserva d'Area ed Appalto".

Il fabbricato è oggetto della L.10/91 e s.m.i. sul risparmio energetico, pertanto soggetto ai requisiti minimi, pertanto sarà coibentato, con gli opportuni materiali isolanti e secondo gli spessori risultanti dai calcoli termici, che saranno elaborati dal Tecnico e depositati in Comune dalla Ditta Costruttrice, secondo la legge.

**B)-** Le strutture in cemento armato con particolare riferimento alle fondazioni, saranno protette con guaine cementizie come per legge.

**C)-** I tamponamenti esterni saranno realizzati con l'uso di laterizi del tipo "Poroton" dello spessore di cm. 30 posti in opera a fori verticali, con malta cementizia di classe uguale o superiore a M25 con giunti sia verticali che orizzontali (interrotti centralmente per 2 cm) dello spessore di mm 8. Le pareti esterne pertanto, saranno munite di Rivestimento termoisolante a "cappotto", costituito da lastre in polistirene espanso sinterizzato posti a giunti verticali sfalsati e perfettamente accostati, dello spessore indicato nei calcoli termici, (tipo Weber.therm F80), con classe di infiammabilità secondo la DIN 4102 e di diffusione del vapore secondo la DIN 4108, con rasante-collante (tipo Weber.therm

AP50 freestyle o similare) su tutto il perimetro e punti intermedi, compreso i supporti ed il fissaggio con tasselli a vite espandibile (tipo weber.therm TA 234/110 o similare) in numero di 6 ogni mq., compresi i profili di partenza ed i profili paraspigoli in plastica con rete in fibra di vetro o similare, per il corretto ancoraggio alla rasatura armata. Sulle lastre in polistirene,

sarà posta successiva rasatura armata con rasante-collante (tipo Weber.therm AP50 freestyle o similare) e rete in fibra di vetro (tipo weber.therm RE145 o similare) con maglia 4x4,5 mm, da 117 g/m<sup>2</sup>, cucita ai quattro angoli, con appretto antialcalino. Il sistema è finito con rivestimento in tonachino con grana massima 1,2 mm, sintetico antimuffa e antialga in minerale silossanico, altamente permeabile al vapore e altamente idrorepellente (tipo weber.cote action R o similare), conforme alla norma DIN 4108.3, nei colori a scelta della D.L., previa preparazione delle superfici con fondo di ancoraggio a base di resine sintetiche copolimere (tipo weber.prim RC14 o similare), seguendo dettagliatamente tutti i dettami e le prescrizioni impartiti dalla casa produttrice per i lavori di coibentazione a cappotto. Gli spessori e quant'altro secondo i calcoli termici che saranno depositati in Comune così come per legge.

**D)-** Le tramezzature interne saranno in laterizi forati 8x25x30, mentre le divisioni tra appartamenti diversi saranno in laterizi forati ma secondo gli spessori previsti nei calcoli termici depositati al comune.

**E)-** Massetto di sottofondo isolante per pavimentazioni, confezionato in conglomerato cementizio per strutture non armate o debolmente armate, in ambiente secco classe d'esposizione X0 (UNI 11104), classe di consistenza S4 oppure S5, e resistenza R<sub>ck</sub> = 25 N/mm<sup>2</sup>, con 0,80 m<sup>3</sup> d'argilla espansa, di spessore pari a 5 cm, con strato rasante di livellamento in calcestruzzo magro dello spessore di cm. 2 della stessa resistenza, in opera sul fresco sottostante; con la posa in opera di banda fonoassorbente (tipo Mapesilent o similare) lungo il perimetro dei vani per creazione di giunto di dilatazione, nonché ogni onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte. E comunque secondo i calcoli termici che saranno depositati in comune.

**F)-** La Pavimentazione interna alle unità immobiliari compreso i sottotetti, sarà con piastrelle in ceramica porcellanata, prima scelta, poste in opera con collante di qualità, avente prezzo reale pari ad €. 15; il collante sarà spianato con l'uso di spatola dentata e secondo i dettami imposti dalla casa produttrice, compreso la stuccatura e la sigillatura dei giunti ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro completo e a perfetta regola d'arte.

**G)-** I bagni, e le pareti di cottura delle cucine, avranno Rivestimenti per un'altezza non inferiore a ml. 2,00 con piastrelle in ceramica, prima scelta, forniti dalla ditta appaltante avente di prezzo reale pari ad €. 15, con applicazione su pareti dopo giusta rasatura di sottofondo, con l'uso di collante di qualità a scivolamento verticale nullo, di marche note, spianato con l'uso di spatola dentata e secondo i dettami imposti dalla casa produttrice, compreso la stuccatura e la sigillatura dei giunti ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro completo e a perfetta regola d'arte.

**H)-** Lo zocchetto battiscopa in ceramica sarà assicurato in tutti i vani ed avrà un prezzo reale di €. 4,00, esso sarà applicato con l'uso di collante di qualità, di marche note, si procederà alla stuccatura e la sigillatura dei giunti ed a ogni altro magistero per dare il lavoro completo e a perfetta regola d'arte.

**I)-** I marmi, il materiale lapideo, per scale, stipiti, mostre e quant'altro, (dello spessore di cm. 2 per quant'altro) saranno applicati con l'uso di collante di qualità a scivolamento verticale nullo, di marche note, spianato con l'uso di spatola dentata e secondo i dettami imposti dalla casa produttrice, con la stuccatura e la sigillatura dei giunti ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro completo e a perfetta regola d'arte.

**L)-** I Pavimenti per esterno saranno antiscivolo (vialetti esterni e di accesso), e posti in opera con fuga, forniti dalla ditta appaltante avente prezzo reale pari ad €. 10, saranno applicati con l'uso di collante spianato con l'uso di spatola dentata e secondo i dettami imposti dalla casa produttrice, compreso la stuccatura e la sigillatura dei giunti ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro completo e a perfetta regola d'arte.

**M)-** Muretti divisorii e di perimetrazione del terreno esterno, saranno in pietrame spacco cava o in blocchi in calcestruzzo con una faccia spacco cava o similare, di altezza non inferiore a 90 cm. dallo spiccatto del calpestio, con sovrastante copertina e ringhiera.

**N)-** Tutte le pareti ed i soffitti delle unità immobiliari, compreso i locali sottotetti, saranno rifiniti con "Intonaco civile" per interni premiscelato, dello spessore non inferiore

a 15 mm., tipo "Premix" o similare a base di inerti minerali leggeri e isolanti, miscelati con idonei aggreganti, applicato a macchina, con la formazione di spigoli, angoli, le suggellature all'incrocio con i pavimenti ed i rivestimenti, i paraspigoli etc., ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera a perfetta regola d'arte.

**O)-** Le pareti dei bagni, lavanderie e degli ambienti soggetti ad umidità avranno "Intonaco cementizio" per esterni, dello spessore reso non inferiore a 15 mm., tipo "Premix" o similare a base di inerti minerali leggeri e isolanti, miscelati con idonei aggreganti, applicato a macchina, con la formazione di spigoli, angoli, le suggellature all'incrocio con i pavimenti ed i rivestimenti, i paraspigoli etc., ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera a perfetta regola d'arte.

**P)-** Tutte le parti della costruzione soggette ed esposte ad agenti atmosferici gravosi: vasche, serbatoi, terrazze, balconi, bagni etc... saranno oggetto di impermeabilizzazione con l'uso di malta cementizia bicomponente tipo "Mapelastical Smart" o similare, con applicazione secondo le indicazioni e le tecniche imposte dalla stessa casa produttrice, il tutto per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte.

**Q)-** Le porte interne saranno in legno del tipo tamburato, di prezzo reale pari ad € 200 a scelta dell'acquirente su un numero non inferiore a tre proposto dalla ditta costruttrice. Sono comprensivi tutti gli accessori necessari per dare il tutto completo e funzionante.

**R)-** Gli infissi esterni saranno della "EKOS" o similare con avvolgibili in alluminio e telaio a scomparsa, ove l'infisso interno anch'esso in alluminio preverniciato a fuoco e taglio termico "66 TH Ekos" o similare. I serramenti dovranno essere completi di tutti gli accessori di movimentazione come indicato per ogni tipologia di serramento, a uno o più battenti (accessori: maniglia tipo cremonese o maniglione e cerniere); a vasistas: (accessori: cricchetto, cerniere e aste d'arresto); scorrevole (accessori: chiusura con maniglia, carrello fisso più un carrello regolabile per ogni anta); completi di vetri termoacustici isolanti (vetrocamera), che seguono le norme di sicurezza; le caratteristiche termoisolanti saranno in rispondenza a quanto indicato dal D.lgs. 192/05, compresi distanziatori e quant'altro occorre per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte, e comunque secondo i calcoli termici depositati al comune.

**S)-** Le opere in ferro lavorato saranno poste ove necessario e a discrezione della D.L. ; essi saranno in profilati scatolari per cancelli, per ringhiere, serramenti, mensole e simili, di qualsiasi sezione e forma, composti a semplice disegno geometrico, completi di ogni accessorio, cerniere, zanche, tappi di chiusura ecc. comprese le saldature e relative molature, tagli, sfridi ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte.

**T)-** Le pareti interne delle varie unità immobiliari saranno tinteggiate con pittura anticondensa costituita da resine acriliche in dispersione acquosa, pigmenti organici ed inorganici, privi di solventi tossici e metalli pesanti idonei in ambienti con forte presenza di vapore. La pittura sarà data in opera su superfici orizzontali o verticali, rette o curve, applicata a pennello o a rullo in due mani, previa pulitura, spolveratura e successivo trattamento delle superfici con idoneo fondo isolante e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte.

**U)-** Ogni bagno sarà munito di n. 4 punti acqua per impianto idrico per interni con distribuzione a collettore, comprensivo di valvola di sezionamento a volantino, targhetta per l'identificazione utenza con tubazione adeguata e in multistrato; gli scarichi saranno completi e a regola d'arte con collegamento all'impianto di depurazione; saranno installati inoltre i seguenti pezzi igienici di marca "RAC" serie "One" o similare:

a)- vasca, con gruppo miscelatore termico, doccia con braccio e diffusore snodabile, piletta a sifone con griglia in ottone compreso rosoni, con adduzione per acqua calda e fredda;

b)- lavabo a colonna in porcellana vetrificata delle dimensioni di 65x50 cm circa con troppo pieno, corredato di gruppo miscelatore per acqua calda e fredda, di sifone completo di piletta, tappo a pistone e saltarello, compreso i rosoni, con adduzione d'acqua (calda e fredda) e di scarico e ventilazione;

c)- vaso igienico in porcellana vetrificata delle dimensioni di 55x35 circa, del tipo a cacciata con sifone incorporato, completo di sedile in bachelite con coperchio, compresa la fornitura e collocazione di cassetta di scarico in porcellana con comando a doppio pulsante da 5 e 10 litri compreso il pezzo da incasso, i rosoni, con attacco di

ventilazione. L'impianto dovrà essere munito di "certificato di regolare esecuzione" ai sensi del D.M. 37/2008, rilasciato dalla ditta installatrice.

d)- bidet in porcellana vetrificata delle dimensioni di 58x35 cm, con miscelatore in ottone cromato, sifone ad S e piletta di scarico con tappo a pistone in ottone cromato, i rosoni, con adduzione d'acqua (calda e fredda) e con scarico e ventilazione.

Nelle lavanderie, dove presenti, dovranno essere installati i seguenti pezzi igienici: vaso, bidet, doccia e buttatoio completo di mobiluccio, comunque resta pattuito che in ogni sottotetto saranno predisposti gli impianti per lavanderia.

**V)-** Ogni vano cucina sarà munito di n. 3 punti idrici per acqua fredda e calda completi di scarichi e comprensivi di valvola di sezionamento a volantino con targhetta per l'identificazione utenza; N.2 punti idrici con relativi scarichi verranno installati esternamente a scelta del Committente;

**Z)-** Impianto elettrico: ogni vano utile sarà munito di n. 4 "prese luce" e n.2 punti luce; il bagno sarà munito di n.2 "prese luce" e n.2 punti luce; i vani accessori di n.1 "presa luce" e n.1 punti luce; nei sottotetti saranno installati n. 4 punti luce a convenienza della Committenza;

l'esterno compreso le aree di pertinenza saranno munite di n. 3 "prese luce" e n.3 punti luce che saranno collocati nel luogo scelto dalla Committenza; inoltre saranno installate le regolari luci d'emergenza secondo legge.

**W)-** Impianti telefonico, videocitofonico, TV: Ogni unità immobiliare sarà munito di n.2 punti telefonici, n.2 punti di videocitofono e n.3 punti TV questi ultimi collegati all'antenna fornita dalla ditta appaltante.

**J)-** Impianti di riscaldamento e condizionamento: ogni unità immobiliare sarà munita di un punto per riscaldamento a collettore per vano con relativa piastra radiante, ogni punto collegato al punto caldaia, quest'ultima sarà fornita dalla ditta Committente; in ogni vano utile inoltre sarà predisposto un punto per la collocazione di un gruppo di condizionamento a pompa di calore quest'ultima sarà fornita dalla ditta Committente. Detti impianti saranno comunque secondo le specifiche ed i calcoli termici che saranno depositati in Comune.

**K)-** Le unità immobiliari saranno inoltre munite di "impianti per la produzione di acqua sanitaria" e di "energia elettrica", secondo i requisiti minimi imposti per legge, il tutto ai fini dell'efficientamento energetico e in rispondenza ai calcoli termici depositati in Comune.

**X)-** Le aree esterne di esclusiva pertinenza delle unità promesse in vendita, saranno completate dalla ditta costruttrice secondo il disegno allegati ed a regola d'arte.

**Y1)-** Tutti i lavori dovranno ubbidire espressamente al progetto a cui fanno riferimento, e pertanto per tutte le opere i sottoservizi (luce, gas, acqua, telefono, scarichi), sistemazione esterna con area e spazi a verde, illuminazione comprensiva di pali di sostegno ove occorrenti, impianto di depurazione secondo il progetto approvato e nel sito indicato, aree a parcheggio, recinzioni sia nelle parti comuni che esclusive, muri di contenimento e quant'altro quivi non riportati, dovranno essere realizzati dalla ditta costruttrice, con riferimento alla normale conduzione dei lavori, perfettamente funzionanti e secondo le disposizioni della Direzione Lavori. Tanto per il raggiungimento dei relativi certificati di agibilità e regolarità dello stesso progetto.

**Y2)** Saranno a carico del costruttore tutte le spese relative alla catastazione delle unità immobiliari, gli onorari per i professionisti, gli oneri di concessione, ed ogni altra spesa per la realizzazione dell'opera.

Il costruttore si riserva di apportare al progetto tutte le modifiche e varianti che si rendessero necessarie durante l'esecuzione dei lavori, senza arrecare alcun danno alle unità riservate.

Detto Capitolato fa parte integrante dell'odierno Preliminare di Permuta.

Mascalci li

LE PARTI

Y2)- Nel terreno a servizio della palazzina ad est in cui è prevista la piscina di uso esclusivo, quest'ultima avrà le dimensioni in pianta rappresentate ed altezza acqua non superiore ad 1 m. La piscina a Skimmers può essere prefabbricata o realizzata in opera ed avrà il perimetro pavimentato con mattonelle antiscivolo delle dimensioni adeguate ed ogni altro presidio ed impianto previsto dalle norme in materia e dagli standards di sicurezza così come dagli "Accordi Stato-Regioni"; fanno parte dell'esecuzione l'impianto elettrico e di illuminazione, ed ogni altra opera e presidio per dare l'opera perfettamente funzionante ed a regola d'arte;