

---

---

**CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO**

**RESIDENZA I CRISTALLI**

**N. 4 UNITA' ABITATIVE INDIPENDENTI CON POSTI AUTO RISERVATI,  
PISCINA E GIARDINO PERTINENZIALI**



**COMUNE DI PALAU**

**UFFICIO VENDITE:**

**FIDIA IMMOBILIARE: [info@fidiaimmobiliare.com](mailto:info@fidiaimmobiliare.com)**

**CONTATTO DIRETTO:**

**Sig. Luigi Miconi, Mobile: 335/6149560**

**Sig.ra Capodicasa Simonetta, Mobile: 335/6085304**

**CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO**

**IMPRESA COSTRUTTRICE:**

**ISOTTA SRL**

Milano - MI

**INIZIATIVA IMMOBILIARE DI**

**LEMURIA SRL**

Casalmaggiore - CR

Tel. 0375/063548

---

---

## **ART. 1**

### **Descrizione delle unità immobiliari**

L'area oggetto di intervento è ubicata nel Comune di Palau in via Baragge.

Il progetto prevede la realizzazione di quattro unità residenziali indipendenti con giardini privati riservati alle n. 2 unità site al piano terra, ed ampie e luminose terrazze per quelle poste al piano primo. Le unità al piano terra saranno dotate di porticato coperto dotato di nicchia contenitiva.

Ogni alloggio dispone di accessi dalle parti comuni pedonali.

Ogni appartamento sarà abbinato ad un posto auto scoperto pertinenziale.

Le unità si sviluppano su due piani fuori terra.

Il piano terra ospita due unità con accessi diretti ai giardini pertinenziali. Nei giardini privati saranno previste n. 1 doccia per ogni singola abitazione e muretti contenitivi del verde per la gestione delle pendenze naturali del terreno. Il piano primo ospita due appartamenti con ampi terrazzi parzialmente coperti in corrispondenza della zona giorno e con telaio trave e travetti a pergola in corrispondenza della camera da letto.

L'ingresso pedonale avviene direttamente dalla viabilità principale o in collegamento interno dalla zona garage a cui si accede attraverso un ampio passo carraio.

L'intervento sarà realizzato con struttura portante in cemento armato e murature perimetrali in laterizio intercapedine interne termoisolante realizzata in lana di roccia e cartongesso. Le finiture esterne saranno ad intonaco, colori tenui scelti all'interno della gamma delle terre e con particolari e porzioni di facciata con rivestimento in pietra naturale autoctona. I solai interpiano saranno realizzati in latero-cemento.

Esternamente l'intervento sarà arricchito da inserti in pietra di granito, muretti contenitivi del verde comune. Lo spazio scoperto comune ospiterà una piscina con ampia zona solarium e pavimentazioni di collegamento oltre ad una nicchia docce.

## **ART. 2**

### **Fondazioni e reinterri**

---

---

La quota di profondità dello scavo di splateamento e dello scavo di fondazione, sarà fissata dalla Direzione dei Lavori in relazione alla natura del terreno ed all'altezza delle strutture di fondazione, in conformità al progetto approvato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Palau.

Le strutture portanti in fondazione dell'edificio saranno costituite da travi rovesce in c.a. di adeguate dimensioni che poggeranno sul magrone di fondazione precedentemente steso sul terreno, nel rispetto della vigente normativa antisismica. Dalle travi rovesce si eleveranno le strutture in elevazione, cioè la maglia strutturale in travi e pilastri, e il vano scala comune.

Saranno eseguite adeguate opere di isolamento ed impermeabilizzazione tra lo spiccato delle fondazioni e le murature di elevazione.

### **ART.3**

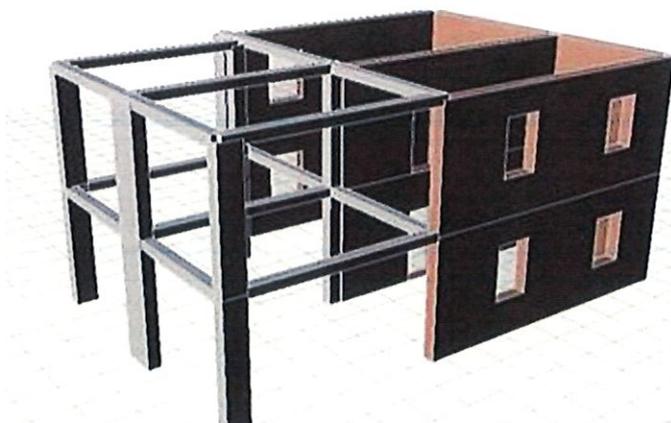
#### **Vespai, Sottofondi e Isolamenti**

Al di sotto del fabbricato, su tutte le superfici libere, verrà realizzato un vespaio creato con elementi tipo igloo e successivamente sarà gettato sovrastante massetto c. 8/10 in calcestruzzo a q.li. 2,50/3,00.

In ogni locale di abitazione al piano terra l'isolamento termico a pavimento degli alloggi sarà costituito da uno strato di polistirene espanso estruso XPS di spessore 8 cm.

### **ART.4**

#### **Strutture portanti verticali**



Le strutture portanti in elevazione dell'edificio saranno eseguite in cemento armato gettato in opera.

---

---

Saranno rispettate le caratteristiche dei materiali indicate nei disegni di progetto strutturale.

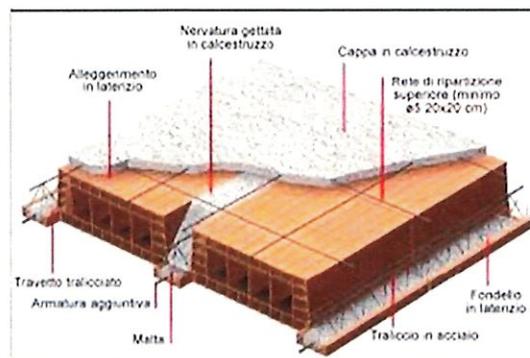
Le dimensioni e le sagome delle strutture saranno quelle che risulteranno dai calcoli strutturali nel rispetto della normativa anti\_sismica.

Tutti i materiali componenti le strutture (inerti, cemento, additivi, acciaio, ecc.) saranno individuati dal progettista e portati in cantiere da fornitori di primaria importanza.

Particolare cura verrà impiegata per la realizzazione di eventuali calcestruzzi che si presenteranno omogenei e privi di "vespai". Le strutture in cemento armato e gli elementi portati saranno collaudati a fine lavori.

## ART.5

### Solai



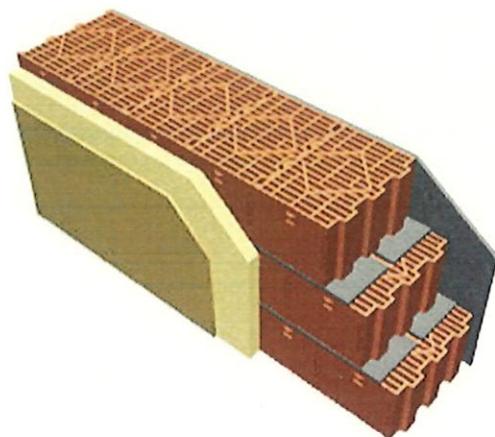
Tutti i solai interpiano saranno in laterocemento con armatura metallica determinata dai calcoli statici, costruiti in opera o con pannelli prefabbricati, atti a sopportare un carico utile di 200 kg/mq oltre carico permanente. In ogni solaio, in corrispondenza dei muri perimetrali, verranno realizzate le coree perimetrali opportunamente armate. In corrispondenza delle canne fumarie sarà ricavato un anello di calcestruzzo opportunamente armato. I solai di copertura saranno in laterocemento. L'intradosso dei solai sarà internamente rivestito con lastra in cartongesso dotata di piccola intercapedine di circa 3 cm.

---

---

## ART. 6

### Murature perimetrali



L'involucro verticale dell'edificio ad alta efficienza energetica sarà costruito con blocchi in laterizio alveolato dello spessore di cm 25. In ottemperanza alle normative vigenti in materia di contenimento energetico ed abbattimento acustico, sarà realizzata una contro parete interna in cartongesso con interposta lana di roccia, spessore come da calcolo energetico redatto da tecnico abilitato pari a 10 cm oltre alla lastra in cartongesso circa 2,5 cm..

Saranno pertanto rispettati nelle metodologie costruttive le classi energetiche introdotte dal D.Lgs. 192/05 e s.m.i. che, per l'edificio qui descritto, sono da ricondurre alla classe energetica "A1".

## ART.7

### Opere in cemento armato

Tutte le travi, i pilastri, le solette delle scale e dei balconi, ossia i calcestruzzi per qualsiasi tipo di opera in CA, compresi getti dei solai, saranno confezionati con calcestruzzo di classe minima C25/30, con armatura metallica secondo le disposizioni della D.L. e del progettista strutturale e saranno collaudate a fine lavori previa raccolta, durante le fasi di cantiere, di cubetti del materiale impiegato quali provini da sottoporre a prove di laboratorio.

---

---

## **ART. 8**

### **Pareti divisorie interne**

Le tramezze interne verranno realizzate in cartongesso dello spessore di cm 10 o in alternativa da cm. 12 per la compartimentazione dei bagni.

## **ART. 9**

### **Opere in pietra naturale**

Soglie e davanzali saranno realizzati in granito fiammato spes. 3-4 cm o altro materiale preventivamente campionato dalla Direzione Artistica con spessore adeguato. Porzioni delle facciate principali, come i fronti est e ovest, saranno rivestite in granito fiammato. Si prevede il rivestimento di facciata in granito fiammato anche di altre porzioni di facciata.

## **ART. 10**

### **Parapetti di scale, balconi e terrazze**

I parapetti delle scale, balconi e terrazze saranno realizzate come da progetto architettonico. In parte saranno realizzate in ferro, in parte in cristallo certificato.

## **ART. 11**

### **Coperture**

L'edificio avra' una copertura a doppia falda con struttura portante in laterocemento, come meglio indicato nella planimetria generale e nei prospetti.

Il pacchetto della copertura sarà costituito da:

- solaio in laterocemento;
- barriera al vapore;
- manto di copertura in coppi.
- Si prevede un controsoffitto in cartongesso con soprastante isolante in lana di roccia di cm 14 (si rimanda all'elaborato redatto dal termotecnico) a delimitazione degli appartamenti siti al piano primo.

Il lavoro sarà realizzato con le opere necessarie per dare l'opera finita a regola d'arte: scossaline, pluviali, canali di gronda in lamiera preverniciata, sfati, e linee vita, se necessario.



---

---

## ART. 12

### **(intonaci, controparete isolante interna, tinteggiature)**

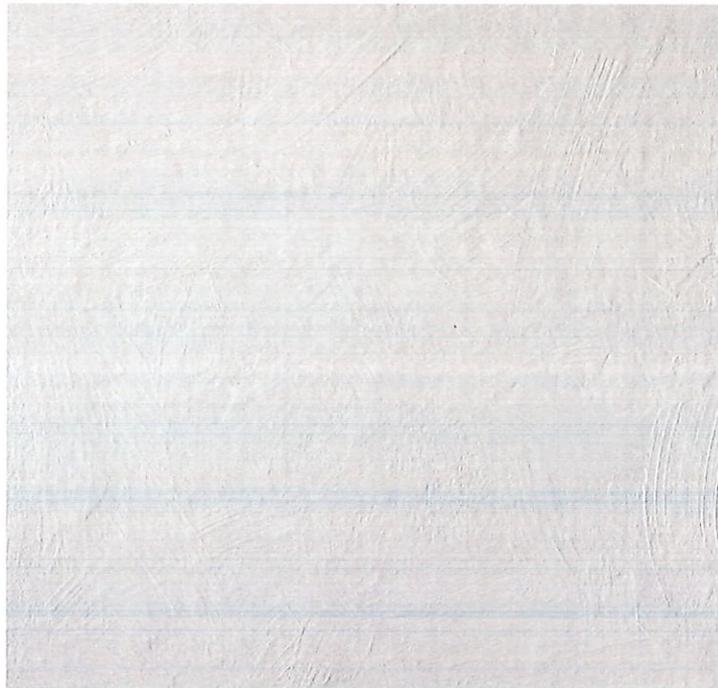
Tutte le pareti perimetrali saranno tinteggiate con due mani di pittura al quarzo traspirante o idonea pittura per esterni a seconda di quanto disposto dalla D.L. ad esclusione delle pareti rivestite in granito.

Per garantire l'isolamento termico è prevista una controparete interna in cartongesso con interposta lana di roccia.

## ART. 13

### **Pavimenti e rivestimenti (interni ed esterni)**

Tutti i pavimenti interni, in tutte le stanze compresi i bagni, saranno realizzati in gres porcellanato di prima scelta, marchio Cera Sarda, linea "Abitare la terra", colore bianco, formato 40x80, posa dritta e con fughe minime.





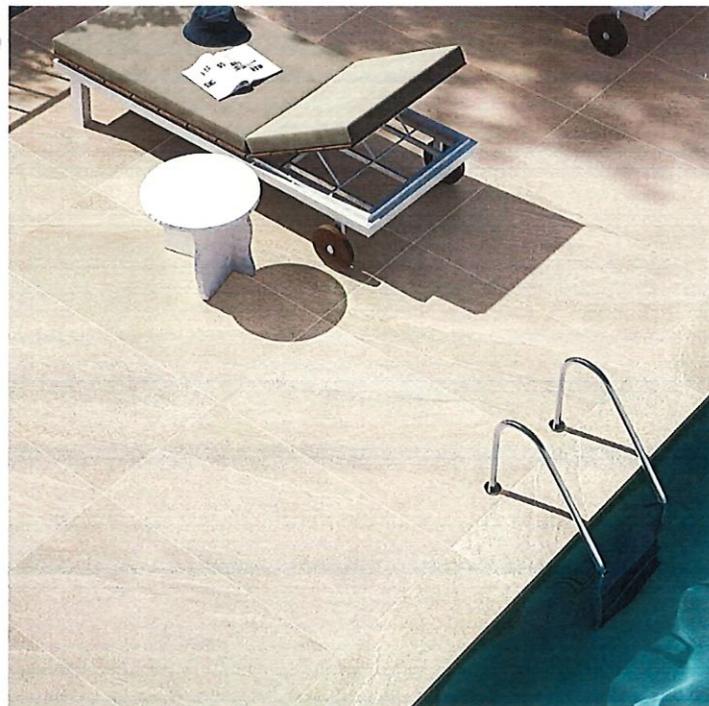
I rivestimenti dei bagni saranno realizzati in gres porcellanato, bicottura in pasta bianca, serie OT07026 di Cerasarda colori e formati a scelta della DL. Saranno previste, nei bagni, porzioni di pareti con rivestimento colorato, tinte fredde, disegno e formato a scelta della DL.



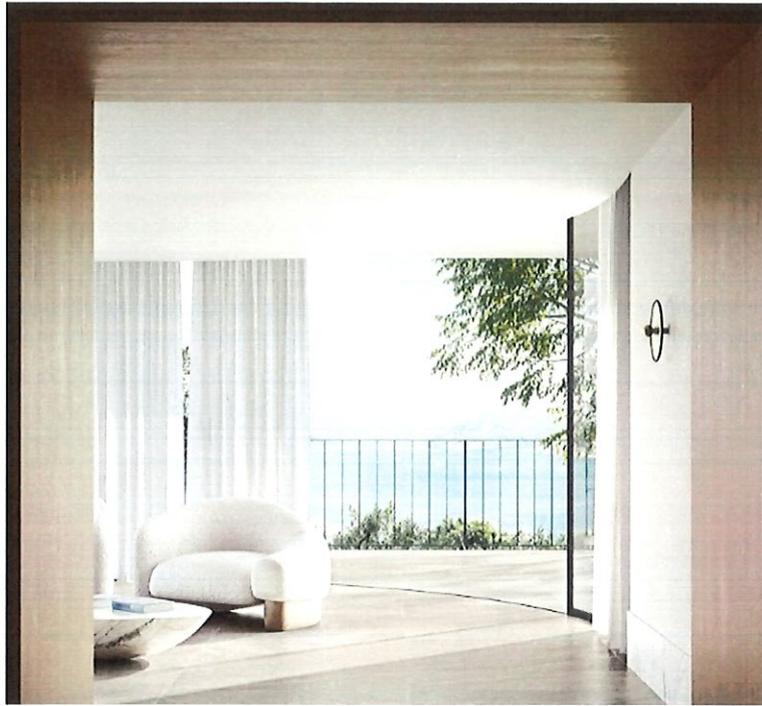


Gli ambienti interni saranno dotati da Zoccolino/battiscopa perimetrale in gres coordinato al pavimento.

I portici, i balconi e i terrazzi privati saranno pavimentati con mattonelle in gres porcellanato smaltato colorato in pasta R11 di prima scelta formato minimo 30\*60 posate dritte e fugate sottili specifiche per aree esterne, serie Eclettica di Serenissima colore bianco rock o altra tinta a scelta della DL.



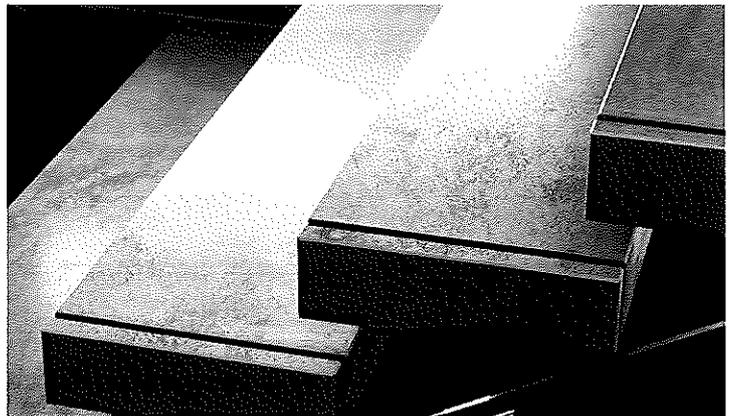
Medesima finitura di pavimentazione verrà utilizzata per i marciapiedi perimetrali alle abitazioni e per il vano scala comune.



I vialetti esterni di accesso pedonali saranno realizzati con piastre in granito sardo.



La scala comune esterna sarà realizzata con gradini in granito sardo a sbalzo e parapetto in ferro verniciato su disegno della DL.



**ART. 14**  
**(Fognatura)**

Tutta la rete orizzontale delle fognatura, di qualsiasi diametro essa sia, sarà in tubi di plastica di idoneo spessore e sezione ed allacciata alla fognatura comunale, il tratto di fognatura sarà intervallato da pozzetti di ispezione di idonea dimensione

---

---

posati nel numero e nei punti indicati dalla Direzione dei lavori. La rete di fognatura orizzontale, verrà posata su soletta in calcestruzzo e rinfiancata.

Le colonne di scarico delle cucine e dei bagni saranno in PVC per scarico con temperatura sino a 100°.

Le colonne delle acque nere dei bagni, in Pvc leggero, continueranno sino al soffitto con funzione di sfiato.

La rete fognaria in tutte le sue componenti sarà progettata e realizzata in conformità ai regolamenti locali di igiene.

### **ART. 15**

#### **Canali di gronda- pluviali- converse**

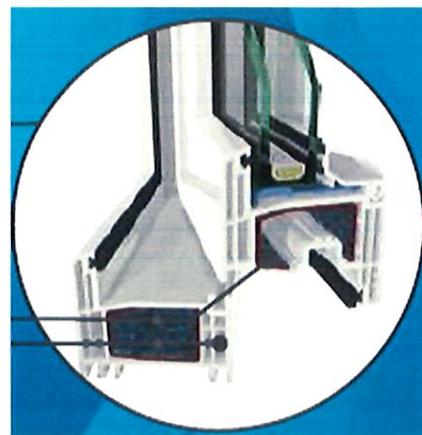
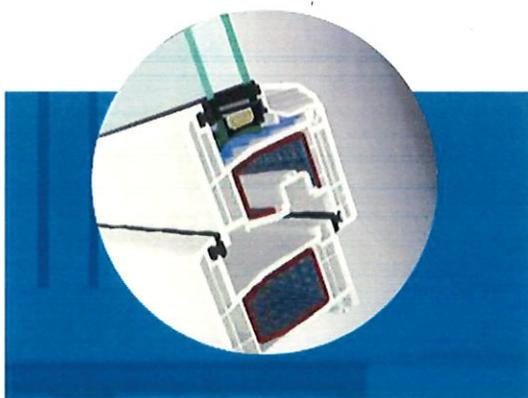
Canali di gronda sezione tonda, pluviali e converse saranno eseguiti in lamiera di lamiera preverniciata di idoneo spessore e sviluppo e collocati nelle zone opportune al fine di raccogliere in maniera appropriata le acque meteoriche e a tal fine sarà redatto idoneo progetto.

### **ART. 16**

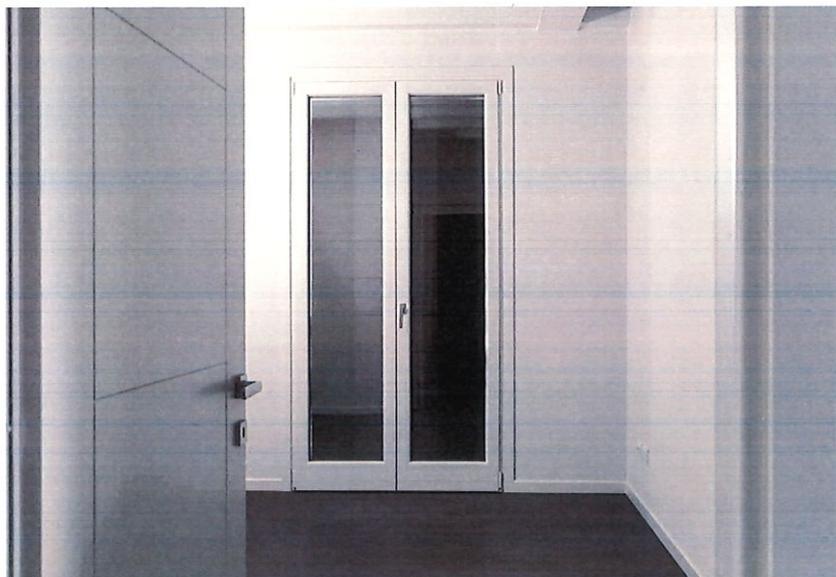
#### **Serramenti esterni**

I serramenti esterni saranno con le seguenti caratteristiche:

- finestre e porte finestre in Pvc tinta ral con telaio da almeno 68 mm, colore bianco antico venato, vetrocamere secondo le vigenti normative termiche ed acustiche, vetro basso emissivo. I valori della trasmittanza (  $U_w-U_g-R_w$ ) risponderanno ai requisiti dei vigenti regolamenti in materia di isolamento acustico e termico.



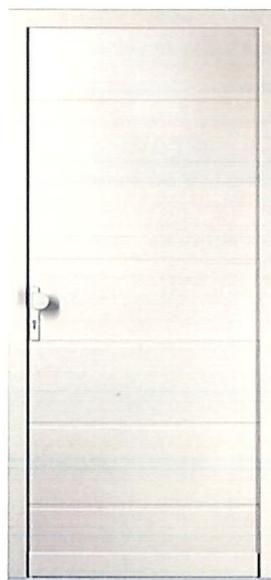
- 
- 
- In corrispondenza delle zone destinate al soggiorno sono previste porte finestre il cui serramento sarà del tipo alzante scorrevole (parte scorrevole che scorre sulla parte fissa). Le porte finestre di dimensioni pari a 80\*230 saranno ad un'anta battente con possibilità di apertura vasistas e microventilazione. Le finestre 80\*80 dei bagni saranno ad un'anta battente con possibilità di apertura vasistas e microventilazione.
  - Gli ingressi alle unità abitative saranno dotati di portoncini blindati, colori Ral, con pannellatura interna liscia in laminato uguale alle porte interne e pannellatura esterna pantografata con n. 4 doghe orizzontali, misura 90\*210, colore esterno a scelta della DL.



Esempio di Serramenti esterni



Esempio di Serramenti esterni : alzante scorrevole per portici e terrazze



Esempio di Portoncino di ingresso

---

---

## ART. 17

### Oscuranti

I sistemi oscuranti saranno previsti solo in corrispondenza delle porte finestra 80\*230 e saranno del tipo frangisole a doghe in alluminio tinta Ral, motorizzate, dotate di cassonetto superiore per l'avvolgimento e di guide laterali a scomparsa per lo scorrimento o in alternativa si opterà per tapparelle in alluminio.

In corrispondenza delle vetrate tipologia alzante scorrevole, limitatamente alla zona notte, sono previste tende oscuranti interne.

## ART. 18

### Serramenti interni

I serramenti interni avranno le seguenti caratteristiche: Porte interne tamburate lisce e cieche in laminatino verniciato RAL bianco e accessori scelti dalla direzione dei lavori crono/satinati.



Esempio di porta interna

---

---

## ART. 19

### Impianto elettrico

L'impianto elettrico sarà del tipo sottotraccia e sarà conforme alle normative vigenti dimensionato su una potenza di 4,5 kw. Ogni unità sarà dotata di quadri elettrici, linee di distribuzione, impianto di messa a terra, impianto apertura elettrica cancelletto pedonale, punti luce per illuminazione esterna, prese ed interruttori con placche in materiale plastico colore bianco ditta Bticino o similare.

Si riportano le dotazioni previste per ogni locale:

#### Cucina/Soggiorno/Ingresso

- n. 1 Termostato Ambiente
- n. 3 punto luce
- n. 3 prese 2P + T 10/16 A (cappa, fuochi)
- n. 3 prese 2P + T 16 Schuko (forno, lavastoviglie, frigorifero)
- n. 2 prese 2P + T 10/16 A
- n. 8 prese 2P + T 10/16 A
- n. 1 punto TV terrestre
- n. 1 punto Telecom
- n. 1 citofono

#### Camera Doppia

- n. 3 prese 2P + T 10/16 A
- n. 2 punto luce a parete
- n. 1 punto TV terrestre
- n. 1 punto Telefonico
- n. 1 Termostato Ambiente

#### Camera Singola

- n. 2 prese 2P + T 10/16 A
- n. 2 punto luce a parete
- n. 1 punto TV terrestre
- n. 1 punto Telefonico
- n. 1 Termostato Ambiente

#### Bagni

- n.1 punto luce interrotto
- n.1 punto luce specchio
- n.1 tirante per doccia
- n.2 prese 2P + T 10/16 A

#### Esterno

- n. 2 punto luce
- n. 2 prese da 16 A

---

---

Realizzazione Impianto Fotovoltaico

Impianto Fotovoltaico dimensionato per 2,5 kw realizzato con modulo fotovoltaico in silicio policristallino, inverter fotovoltaico, strutture di sostegno, quadro di stringa in CC completo di sezionatori e scaricatori, quadro AC completo di protezioni MT e sezionamento, materiale di completamento quali cavi e canalizzazioni.

## **ART. 20**

### **Impianto telefonico- citofonico e televisivo - antifurto**

Ogni alloggio sarà dotato di impianto telefonico, citofonico e televisivo, oltre la predisposizione della wifi. Eventuale impianto dati internet via cavo da intendersi come extra capitolato.

Ogni unità è dotata di predisposizione per impianto antifurto volumetrico.

## **ART. 21**

### **Impianto termico**

L'impianto termico sarà redatto da tecnico abilitato e realizzato nel rispetto delle normative vigenti in materia dei consumi energetici.

Ogni unità sarà dotata di impianto autonomo di climatizzazione estiva ed invernale mediante pompe di calore e terminali di erogazione tipo split idronici (n. 1 per ogni casa).

Nei bagni saranno installati dei corpi scaldanti tipo scaldasalviette termoarredo elettrico.

Ogni unità sarà dotata di impianto fotovoltaico in rapporto alla dimensione dell'unità stessa secondo le normative vigenti. Il progetto sarà redatto da tecnico abilitato in sede di richiesta di Permesso di Costruire

## **ART. 22**

### **Impianto idrico sanitario**

L'acqua potabile verrà fornita dall'acquedotto comunale.

La produzione di acqua calda avverrà tramite la fornitura di un boiler elettrico con relativo accumulatore.

La rete di scarico dei vasi saranno da incasso insonorizzato.

La dotazione dei sanitari verrà differenziata nei due bagni presenti in ogni unità abitativa.

---

---

Bagno 1, di dimensioni maggiori, sarà dotato di sanitari, bidet e vasi della ditta Ideal Standard (I.Life B) o marca/modello equivalente filo muro a terra, lavabo da appoggio 60\*45 cm (EXTRA modello T388901) o equivalente. Piatti doccia IDEAL STANDARD (Ultra Flat S 140\*70) o marca equivalente. Visione campionature presso rivenditore convenzionato con impresa esecutrice.

Bagno 2, di dimensioni minori, accesso dal disimpegno, sarà dotato di sanitari, bidet e vasi della ditta Ideal Standard (I.Life B) o marca/modello equivalente filo muro a terra, lavabo da appoggio 50\*45 cm (EXTRA modello T372601) o equivalente. Piatti doccia IDEAL STANDARD (Ultra Flat S 70\*70) o marca equivalente. Visione campionature presso rivenditore convenzionato con impresa esecutrice.

Le rubinetterie saranno a scelta del cliente: Marca Ideal Standard Linea EXTRA o EDGE o equivalente. Compionario visionabile presso fornitore convenzionato.

Si riporta la dotazione a corredo dei bagni e delle lavanderie:

Bagni: vaso, bidet, doccia, lavabo da appoggio, rubinetteria.

L'attacco per la lavatrice sarà predisposto in nicchia nei balconi/logge esterni.

Si prevede punto acqua esterno per ogni unità abitativa e una doccia esterna.

Cucina: attacco lavastoviglie con acqua fredda, attacco lavello acqua calda e fredda.



VASI WC | I.LIFE B | T458101

BIDETS | I.LIFE B | T461701

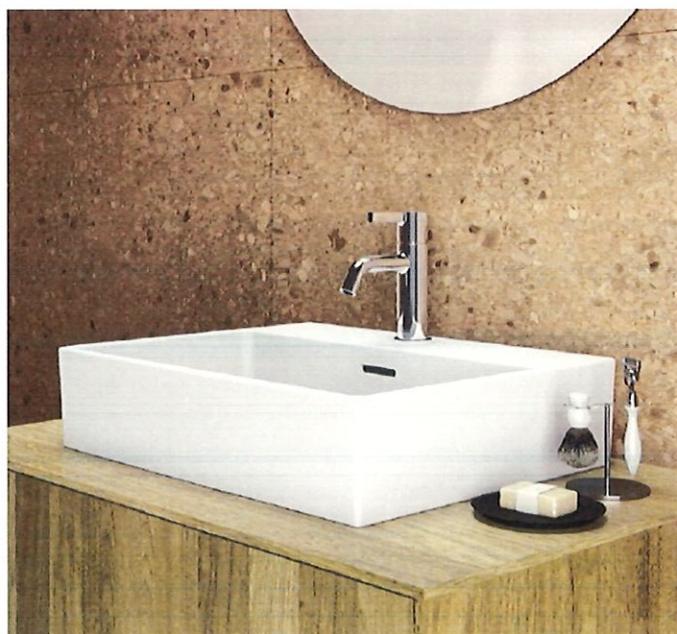
---

---

Lavabo appoggio Ideal Standard o equivalente

**LAVABI | EXTRA | T389001**

Lavabo rettangolare 600x450mm + relativa mensola di appoggio



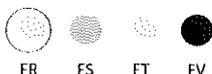
**LAVABI | EXTRA | T374101**  
Lavabo rettangolare 500x400 mm + relativa  
mensola di appoggio

## Piatto doccia rettangolare ultrasottile

Piatto doccia rettangolare ultrasottile lato corto da 70 cm, realizzato in Ideal Solid®, materiale altamente resistente composto da una miscela di minerali naturali e resine. Finitura opaca effetto pietra. Griglia di scarico in acciaio inossidabile, fornita a corredo del piatto doccia, posizionata sul lato corto. Sifone di scarico R936367, da ordinare separatamente. Per installazione sopra pavimento o filo pavimento. È possibile acquistare la griglia di scarico dello stesso colore del piatto come accessorio Opzionale.



Colori disponibili



Piatto doccia Ideal Standard Serie Ultra Flat S o marca equivalente. Dimensioni 70\*140 e 70\*70.

### ART. 23

#### Recinzioni Esterne

Le recinzioni saranno realizzate con muretto in conglomerato cementizio armato e/o in muratura intonacata delle spessore di cm 20 e/o in pietra naturale e/o rete metallica, altezza complessiva adeguata. Sulle recinzioni saranno alloggiate le nicchie dei contatori Enel e Gas.

Si rimanda all'elaborato grafico di dettaglio relativo alle diverse tipologie di muretti previsti nelle sistemazioni esterne.

Il cancelletto pedonale sarà realizzato in ferro verniciato a polvere epossidica previa zincatura a caldo su disegno redatto dalla DL.

### ART. 24

#### ALLACCIAMENTI ALLE RETI PUBBLICI SERVIZI

Gli allacciamenti Enel, Acqua, Telecom, saranno realizzati dalla ditta esecutrice, ma sono a carico degli acquirenti le spese relative alla posa e l'attivazione dei contatori da commissionare agli enti erogatori.

### ART. 25

#### POSTI AUTO

Per ogni unità abitativa sarà garantito un posto auto esterno. I posti auto saranno realizzati all'interno del lotto e si accederà agli stessi da cancello carraio. Il progetto

---

---

prevede anche la realizzazione di uno spazio scoperto comune destinato ad ospitare motocicli e biciclette.

## **ART. 26**

### **AREE COMUNI**

#### **( vialetti/piscina/solarium/pergolato/verde)**

L'accesso al fabbricato è garantito da cancelletto pedonale posto sulla strada pubblica che attraverso un vialetto pedonale conduce al vano scala comune da cui le unità al piano terra potranno accedere ai giardini posti sul retro e ai rispettivi ingressi. Dal vano scala comune, posto in posizione baricentrica/centrale rispetto al complessivo sviluppo del fabbricato, le unità poste al piano primo potranno accedere agli ingressi posti su ballatoio comune.

Gli ingressi saranno realizzati con dei cancelletti in ferro e saranno dotati di campanelli e cassette postali.

Le pavimentazioni dei vialetti comuni saranno realizzate in granito sardo.

Le pavimentazioni private esterne saranno realizzate in gres porcellanato smaltato colorato in massa serie Eclettica di Serenissima formato 30\*60. Formati diversi del medesimo materiali verranno utilizzati nella zona solarium.

La piscina avrà dimensioni 6,00X10,00 H 1,35. Sarà realizzato un solarium: i materiali ed i colori dei rivestimenti esterni e della piscina saranno definiti in accordo con l'ente preposto per la tutela dei beni paesaggistici.

Tutta l'area perimetrale alla piscina sarà sistemata a verde e piantumata con essenze autoctone.

L'area sarà attrezzata con:

- punti acqua per realizzazione doccia esterna/ lavabo;
- punti acqua per irrigazione aree verdi;
- punti luce per illuminazione esterna;
- attacchi per attrezzature piscina;
- prese esterne.

---

---

## **ART. 27**

### **Clausola arbitrale**

Le parti al fine di dirimere sul nascere eventuali contestazioni in merito all'esecuzione dei lavori, convengono di nominare concordamente un professionista, che agirà da amichevole compositore senza formalità alcuna di rito, in modo insindacabile ed inappellabile sulle controversie per le rispettive competenze.

## **ART. 28**

### **Modifiche di progetto**

Vengono riservate alla parte venditrice le variazioni strutturali, architettoniche e di pianta, le eventuali varianti per installazione di impianti, nonché le decisioni sui particolari costruttivi e di finitura interni ed esterni eventualmente sfuggiti nella descrizione del presente capitolato, che a suo giudizio esclusivo si rendessero necessari durante la costruzione, per ottenere un complesso rispondente alle esigenze di tutti i servizi. Le modifiche nella forma ubicazione di travi e pilastri in cemento armato, nonché delle colonne di scarico e canne fumarie con relative fodere, verranno stabilite dalla parte venditrice e dal Direttore dei Lavori in modo insindacabile; nessuna opposizione in merito potrà essere fatta dalla parte Acquirente.

Qualsiasi tipo di variazione progettuale interna o esterna richiesta dagli acquirenti, avrà un costo nei confronti del proprietario dell'immobile oggetto di modifica, da computare in base all'entità delle opere da realizzare e delle autorizzazioni da richiedere, da corrispondere prima del rogito direttamente ai Progettisti incaricati del progetto dell'immobile.

I lavori extra capitolato non devono assolutamente rallentare o ostacolare la consegna dell'immobile e devono essere pagati prima del rogito ai rispettivi esecutori. L'acquirente non può di sua iniziativa fare lavori o modifiche di qualsiasi entità se non accettate dalla DL.

Le visite in cantiere all'immobile oggetto di costruzione devono essere preventivamente concordate con il Responsabile della Sicurezza.

---

---

Le pratiche catastali saranno a cura della parte venditrice e a spese degli acquirenti. Si preventivano pari a 1.500,00 €/unità abitativa.

I costi per l'attivazione delle utenze saranno a carico dei futuri acquirenti.

Letto, confermato e sottoscritto

....., lì .....

**LEMURIA S.R.L.**

.....

.....