

Impresa costruttrice:

COSTRUZIONI MODERNE SRL

CAPITOLATO GENERALE DELLE OPERE



Realizzazione di residenza plurifamiliare

in via Cuneo - Gassino Torinese

Il **Complesso Residenziale di Via Cuneo**, è un complesso plurifamiliare di 6 abitazioni.

All'interno del residence sono previste diverse tipologie di abitazioni, che variano per dimensioni.

Al fine di perseguire la causa dei minori sprechi e consumi ogni unità con giardino è dotata di un impianto per il recupero e riutilizzo dell'acqua per eventuali irrigazioni.

Ciascuna unità sarà dotata di un impianto di ventilazione meccanizzata per il controllo e la qualità dell'aria. Il giusto connubio nella scelta ed applicazione per la realizzazione

dell'involucro edilizio combinate con le soluzioni impiantistiche e i materiali adottati, permetteranno di garantire agli appartamenti una certificazione energetica in classe A4, superiore a quanto richiesto dalla normativa vigente.

Ciò significa riduzione sensibile dei consumi energetici in materia di riscaldamento, di condizionamento.

Capitolato generale

Per la realizzazione di edificio plurifamiliare a destinazione residenziale

La presente "Descrizione delle Opere" dettaglia in linea generale le caratteristiche di finitura del complesso edilizio in progetto.

L'edificio plurifamiliare è composto di un piano terreno e un piano primo, lastrico solare oltre ad aree esterne private e basso fabbricato uso autorimesse e cantina.

AREE ESTERNE

Area esterna costituita da area di manovra comune per accesso ai garage, ai parcheggi e isola ecologica.

Aree esterne destinate a giardino privato, pertinenziali esclusive alle singole unità.

PIANO TERRENO, PIANO PRIMO ED AREA ESTERNA

PRIVATA

Il piano terreno dell'insediamento si compone di:
tre appartamenti contraddistinti con le sigle A1, A2 e A3; ogni unità abitativa è
dotata di giardino pertinenziale esclusivo.

Il piano primo si compone di:

tre appartamenti contraddistinti con le sigle A4, A5 e A6.

Il fabbricato è costituito da un vano scala comune che collega tutte le unità abitative fino al piano copertura dove è previsto il locale centrale termica.

STRUTTURE PORTANTI VERTICALI ED ORIZZONTALE

Le strutture portanti dell'edificio saranno costruite in c.a. tradizionale, le fondazioni, le scale e tutti i pilastri, saranno in cemento armato.

Gli orizzontamenti, le solette piane saranno realizzati in c.l.s. armato e laterizi gettato in opera; il tutto nel rispetto della vigente normativa in materia.

Sarà redatto il progetto ed il calcolo per le opere in c.a., tenendo conto di tutte le vigenti normative, compresa antisismica, riguardanti la materia.

Tutte le pratiche inerenti la denuncia delle opere in c.a. le verifiche dei provini di ferro e di c.l.s. presso il politecnico di Torino ed il collaudo delle opere in c.a. saranno a carico dell'impresa costruttrice.

La copertura sarà completa in ogni sua parte di faldali, converse, frontolini, canali di gronda sagomati e pluviali in lamiera preverniciata, quest'ultimi necessari per la raccolta e lo scarico delle acque piovane, le quali saranno convogliate nella fognatura delle acque bianche.

Sul tetto sarà posata antenna per la visione del digitale terrestre e parabola tv sat.

TAMPONAMENTI ESTERNI

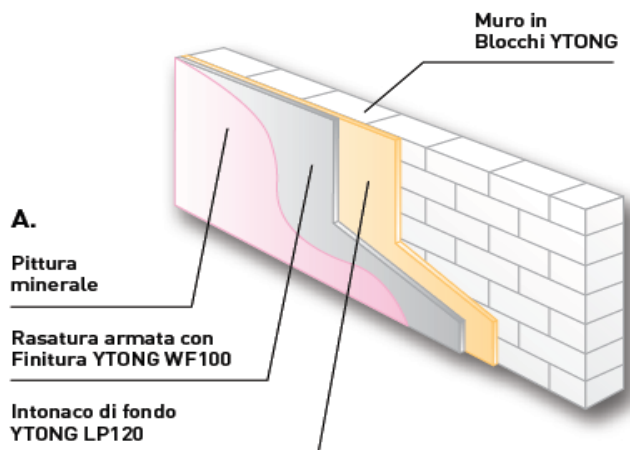
I tamponamenti esterni saranno realizzati con sistema di blocchi di calcestruzzo cellulare - *blocco termico climagold (YTONG)* - dello spessore di cm. 40, con conducibilità termica rispondente alla relazione energetica redatta ai sensi della Legge 10/91.

Blocco di calcestruzzo aerato autoclavato Ytong Climagold per muratura di tamponamento non portante, con dichiarazione di prestazione DOP e marcatura CE conforme a UNI EN 771-4, materiale naturale a basso impatto ambientale ed esente da emissioni nocive (dichiarazione EPD), altezza 20 cm, lunghezza 62,5 cm e 40 cm di spessore.

TRAMEZZATURE INTERNE

Le murature interne (di divisione dei locali) saranno eseguite con blocchi sottili - **YTONG** - dello spessore cm. 8 ad esclusione di quelle della cucina e dei bagni che saranno dello spessore cm. 12. Blocco sottile maschiato di calcestruzzo aerato autoclavato Ytong per tramezze e divisori interni non portanti, con dichiarazione di prestazione DOP (marcatura CE) conforme a UNI EN 771-4, materiale naturale a basso impatto ambientale ed esente da emissioni nocive (dichiarazione EPD), altezza 25 cm, lunghezza 62,5 cm e spessori tra 8 e 12 cm.

INTONACI ESTERNI ED INTERNI



Le superfici esterne saranno intonacate con Intonaco Ytong LP120. Su queste superfici, verranno predisposte paraspigoli o stagge negli angoli e guide verticali, con l'apposita intonacatrice in continuo si procederà all'applicazione dell'intonaco di fondo per esterni tipo LP120, a base di cemento, calce aerea, sabbia calcarea classificata, inerte minerale leggero e additivi specifici in spessore minimo di 15 mm e massimo per strato di 20 mm.

A seguito di maturazione dell'intonaco di fondo esterno, si procederà con l'applicazione sull'intera superficie di una rasatura minerale tipo Finitura Ytong WF100, spessore minimo 3 mm, con interposta rete di armatura resistente agli alcali tipo YTONG.

Le superfici interne saranno intonacate con Ytong RY50. Su queste superfici si procederà all'applicazione del rasante sopra indicato, a base di calce/cemento, sabbia fine, additivi specifici,

rinforzata con fibre, nello spessore minimo di circa 5 mm, in cui sarà annegata in prossimità della superficie una rete in fibra di vetro alcali resistente.

IMPIANTO TERMICO

L'impianto di riscaldamento sarà di tipo centralizzato, così costituito:

Generatore di calore costituito da pompa di calore elettrica aria/acqua posta in apposito locale all'uso destinato. Tale impianto sarà dotato di un sistema di accumulo per l'acqua calda sanitaria con soddisfacimento come previsto da normativa vigente della produzione di acqua calda sanitaria.

La pompa di calore con unità esterna sarà alimentata da un impianto fotovoltaico posto sul tetto piano di copertura per una potenza di 8700 W totali ed inverter.

Sistemi di termoregolazione:

termoregolazione garantita da centralina climatica di centrale termica e da cronotermostato interno a ciascuna unità immobiliare, in modo da garantire una gestione autonoma dell'impianto termico interno a ciascun utente.

Sistemi di contabilizzazione dell'energia termica:

Sarà presente un impianto di contabilizzazione in corrispondenza di ciascun alloggio, a lettura direttamente dall'esterno.

L'impianto dovrà essere in grado di elevare la temperatura interna dei locali abitabili, direttamente riscaldati, a 20 °C .

L'impianto termico verrà diviso in zone: zona giorno e zona notte, tale divisione verrà realizzata con l'ausilio di cronotermostati e valvole di zona per ogni singolo appartamento.

L'impianto interno all'alloggio sarà eseguito del tipo a pannelli radianti a bassa temperatura di marca con tubazione in Pex-A.

Le colonne termiche montanti principali verranno realizzate in multistrato tipo T.M. e avranno un rivestimento pesante (373) in rispetto alla vigente normative.

IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Ogni unità abitativa sarà dotata di impianto ventilazione meccanica controllata a doppio flusso.

Non è previsto l'impianto gas per le cucine le quali dovranno essere previste con piano cottura a induzione.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto di distribuzione dell'acqua fredda sarà alimentata direttamente a pressione della rete pubblica e a monte del fabbricato sarà installata una valvola di chiusura generale e un filtro con cartuccia lavabile, ogni appartamento avrà il suo contatore smat e il suo allaccio esclusivo.

L'impianto di carico verrà realizzato con multistrato tipo T.M. rivestito.

Gli scarichi verticali e orizzontali (acque nere) saranno eseguiti in polietilene, tipo GEBERIT, e saranno collegati alla fognatura comunale attraverso una canalizzazione in pvc interrata con interposti pozzetti e con sifoni ispezionabili posti all'uscita del fabbricato.

Le colonne idriche montanti principali verranno realizzate in multistrato tipo T.M. e avranno un rivestimento pesante in rispetto delle vigenti normative. Predisposizione circuito ricircolo dell'acqua calda.

BAGNI DI SERVIZIO

I sanitari forniti saranno a scelta tra le linee squadrate e rotonde della serie TIME, APPLE, GARDEN e LT disponibile presso lo showroom indicato dall'impresa costruttrice.

I vasi ed i bidet saranno forniti del modello a filo muro o su richiesta dell'acquirente (con sovrapprezzo) del tipo sospesi di colore bianco europeo:

-LAVABO: non previsto poichè risulta sempre integrato nel mobile, viene fornito miscelatore monocomando per acqua calda e fredda;

-VASO: con sedile, coperchio, con cassetta incassata;

-BIDET: con miscelatore monocomando per acqua calda e fredda,



- piletta di scarico cromata con scarico a saltarello;
- DOCCIA: da cm. 80x100 in ceramica o acrilico con asta sali scendi;
 - MISCELATORI della ditta "Frisone" serie "Happy" e serie "Sprint" .
 - un attacco per lavatrice.

BAGNI PADRONALI

I sanitari forniti saranno a scelta tra le linee squadrate e rotonde della serie TIME, APPLE, GARDEN e LT.

I vasi ed i bidet saranno forniti del modello tradizionale a terra o su richiesta dell'acquirente (con sovrapprezzo) del tipo sospesi di colore bianco europeo:

- LAVABO: a colonna con miscelatore monocomando per acqua calda e fredda;
- VASO: con sedile, coperchio, con cassetta incassata;

- BIDET: con miscelatore monocomando per acqua calda e fredda, piletta di scarico cromata con scarico a saltarello;

- DOCCIA: da cm. 80x120 in ceramica, acrilico o in resina ad angolo con asta sali scendi;

- MISCELATORI della ditta "Frisone" serie "Happy" e serie "Sprint".



CUCINA

- N. 1 attacco lavandino
- N. 1 attacco lavastoviglie

RIMESSA

- N. 1 attacco acqua fredda

ESTERNO

All'esterno nelle zone a verde sar  realizzato 1 pozzetto con chiusino alimentato da condotta per acqua fredda e dotati di rubinetto con attacco per una gomma.

SCARICHI ACQUE METEORICHE

Nell'area esterna comune saranno realizzate delle caditoie una griglia carrabile per la raccolta delle acque bianche che convoglierà nella condotta di scarico dell'acqua bianca collegata alla fognatura bianca comunale.

Le acque provenienti dalla copertura del fabbricato verranno convogliate tramite gronde e pluviali nella fognatura bianca comunale.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà del tipo incassato nelle murature e nei solai, con tubo di plastica pesante liscio o corrugato flessibile, con scatole ed accessori atti alla realizzazione di condutture elettriche di tipo tradizionale. Gli interruttori saranno del tipo "B Ticino", serie "Living now"

L'impianto sarà eseguito a regola d'arte, nel rispetto delle vigenti normative CEI 64-8/3 in vigore e obbligatorio dal 01/09/2011 livello 1.

Sono previste e comprese le seguenti prese e punti luce:

INTERNO ALLOGGIO

n.1 quadro elettrico da incasso generale

Ingresso

n.1 punto luce

n.1 punto presa

Soggiorno

n.3 comandi a pulsante per luce centrovolta

n.1 comando a interruttore per n.1 luce a parete

n.1 bipresa/schuko 10/16/A di servizio

n.4 biprese 10/16/A

n.1 presa telefono

n.1 presa tv

n.1 presa satellitare

n.1 bipresa /schuko 10/16/A + 1 bipresa da 10/16/A per tv

n.1 comando ad interruttore lato fronte casa per illuminazione esterna

n.1 comando con deviatore lato sx per luce esterna
n.1 punto termostato ambiente
n.1 bipresa 10/16/A esterna

Cucina

n.1 comando ad interruttore per luce centrovolta
n.1 bipresa/ schuco 10/16/A di servizio
n.1 comando ad interruttore bipolare 16/A per forno
n.1 comando ad interruttore bipolare 16/A per lavastoviglie
n.1 presa/schuco 10/16/A per forno
n.1 presa 10/16/A per piano cottura
n.1 bipresa /schuco 10/16/A per lavastoviglie
n.1 bipresa / schuco 10/16/A per frigorifero
n.2 bipresa / schuco 10/16/A + 1 bipresa 10/16/A per piano lavoro
n.1 punto alimentazione per cappa
n.1 bipresa / schuco 10/16/A + bipresa da 10/16/A per TV
n.1 presa tv
n.1 presa telefono
n.1 comando con deviatore per luce esterna

Disimpegno

1 punto luce centro volta con 5 comandi
n.1 bipresa / schuco 10/16/A

Bagni 1-2

1 punto luce a soffitto
1 punto luce specchio
1 presa specchio

Camere matrimoniale

n.3 comandi a pulsante per luce centrovolta
n.1 bipresa / schuco 10/16/A di servizio
n.1 bipresa / schuco 10/16/A per abat-jour sx
n.1 bipresa / schuco 10/16/A per abat-jour dx
n.1 bipresa 10/16/A
n.1 bipresa / schuco 10/16/A + 1 bipresa da 10/16/A per tv
n.1 presa tv
n.1 presa telefono

Camera singola

n.1 comando ad interruttore per luce centrovolta
n.1 bipresa / schuco 10/16/A per servizio
n.3 bipresa 10/16/A
n.1 bipresa /schuco 10/16/A + 1 bipresa 10/16/A per tv
n.1 presa tv
n.1 presa telefono

TERRAZZI E LOGGE

1 punto luce a parete
1 presa da esterno comandata dall'interno

GIARDINO PRIVATO

1/2 punti luce a stelo o a parete (in base alle zone da illuminare)
completi di lampada e diffusore, comandati da 2 deviatori oppure
2 deviatori ed 1 invertitore;
1 presa 2P+ T 10A stagna.

AUTORIMESSE

1 punto luce a soffitto completo di plafoniera e tubo fluorescente;
1 interruttore;
1 presa 2P+ T 10A.

E' prevista la posa dell' impianto citofonico;
Apertura elettrificata del portoncino pedonale condominiale oltre
ad 1 punto luce.
Esternamente sarà prevista l'illuminazione dell'area di manovra di
accesso ai box e ai posti auto.
È previsto parte dell'impianto di antifurto con tracce, posa tubi e
cavo per contatti su porte e finestre. Sola predisposizione per
radar centralina e sirena.
Sarà realizzato l'impianto dell'antenna satellitare.
A monte dell'impianto sarà posto un interruttore differenziale
automatico.
Dell'impianto realizzato, verrà rilasciata la relativa dichiarazione di
conformità dall'impiantista.

Impianti di messa a terra

L'impianto sarà completo di rete di terra del fabbricato.

1 impianto di terra con collegamento a barra equipotenziale.

E' inoltre previsto 1 quadro elettrico ad incasso contenente:

1 salvavita generale 32 amp.

TINTEGGIATURA ESTERNA

Le pareti delle facciate saranno decorate con tinta lavabile il cui colore - bianco e grigio – scelto dall'impresa costruttrice.

PAVIMENTI

Saranno posati ortogonalmente in opera i seguenti pavimenti:

Le finiture dei pavimenti dell'abitazione saranno in piastrelle

di grés porcellanato, formato 60x60 cm, 20x90 cm e 20x120 cm

serie tipo MAEVA, TIKAS e COVER. I locali pavimentati

saranno finiti con zoccolino in grés porcellanato 5x60 cm,

5x90 cm o 5x120 cm abbinato alla piastrella fornito dalla casa madre. Tutti i pavimenti dell'abitazione saranno scelti

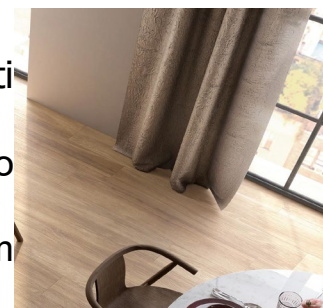
su campionario presso lo show room indicatovi

dall'impresa costruttrice con un valore massimo di listino di 45,00 euro mq. I terrazzi e le logge saranno pavimentati con piastrelle di gres antigelive a scelta dall'Impresa costruttrice.

I marciapiedi saranno pavimentati con piastrelle di gres antigelive a scelta dall'Impresa costruttrice.

Tutti i locali pavimentati avranno il battiscopa abbinato dello stesso materiale, sulle pareti non rivestite.

La scelta e la visione del campionario è possibile previo appuntamento presso lo show-room **Ceramiche 2000** di San Raffaele Cimena (To).



RIVESTIMENTI

I bagni principali o secondari avranno le pareti rivestite fino ad un'altezza di m. 140/150 circa (per docce 2,0 m.) con piastrelle in grés porcellanato di formato 20x60 cm, 25x75 cm, 20x50 cm a scelta su adeguato campionario. Greche, decori e listelli hanno un prezzo a parte.

VARIANTI AL CAPITOLATO PER PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Posa rivestimenti in diagonale saranno conteggiati a parte. Tutte le aggiunte al capitolato saranno considerate al prezzo di listino. Se a richiesta si dovranno posare pavimenti o rivestimenti con greche o lavorazioni particolari si dovrà quantificare il lavoro.

DAVANZALI INTERNI ED ESTERNI E ZOCCOLATURA ESTERNA

Tutti i davanzali e soglie esterni saranno eseguiti in pietra di luserna squadrata e fiammata (spessore cm. 3 con gocciolatoio).

Le soglie delle porte finestra saranno in pietra di luserna squadrata e fiammata (spessore cm. 3).

I davanzali interni saranno eseguiti in granito lucido, con costa lucida a vista (spessore cm. 3) a scelta tra i campioni forniti dall'impresa costruttrice

I davanzali dei bagni saranno realizzati con la stessa piastrella usata per i rivestimenti degli stessi oppure come i davanzali interni sopracitati.

Nelle pareti esterne, lungo tutto il perimetro sarà realizzata zoccolatura in piastrella tipo pietra di luserna, di altezza 30cm.

SCALA COMUNE

La scala interna di accesso ai vari piani avrà la struttura in cemento armato e sarà rivestita con pedate, spessore cm. 3,00, alzate e battiscopa spessore cm. 2,00, in granito o pietra scelta dall'impresa costruttrice, la ringhiera ed il mancorrente saranno in ferro a scelta dall'Impresa costruttrice.

Sarà previsto l'inserimento di mini-ascensore (montacarichi) per collegare i piani abitativi del fabbricato.

OPERE DA FABBRO

La cancellata di recinzione e tutte le ringhiere saranno eseguiti in profilati di ferro a disegno semplice, dimensioni e forma a cura dell'impresa costruttrice.

L'isola ecologica sarà eseguita in parte in muratura e la restante in struttura in ferro e mascheratura con rete metallica "stirata" o "similare";

Tutte le parti in ferro saranno verniciate del colore grigio scelto dall'impresa.

SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

Le porte interne saranno a scelta, con un prezzo d'acquisto massimo di Euro 500,00 (di listino) cadauna compresa di maniglia presso uno show room indicato dall'Impresa Costruttrice.

Il portone di accesso all'autorimessa sarà di tipo basculante elettrificato con colore scelto dall'Impresa Costruttrice.,

I serramenti esterni saranno in PVC con vetro basso emissivo, di color grigio a scelta dall'Impresa costruttrice.

Caratteristiche del serramento:

I serramenti sono costruiti con profili VEKA AG Soft-Line MD pluricamera (n°7 camere nel telaio, n°6 nell'anta), prodotti senza plastificanti aggiunti, ad elevata resilienza, antiurtizzati, ignifughi, autoestinguenti, prodotti secondo la normativa UNI EN 13245, completi di due guarnizioni di battuta in TPE / EPDM posizionate tra anta e telaio; gli angoli sono termosaldati mentre i fermavetri sono a scatto continuo applicati all'interno.

Il sistema "SOFTLINE MD 82" è estruso utilizzando mescole in classe S e con spessori del profilo in classe A, secondo quanto previsto dalla Norma UNI EN 12608, conferendo in tal modo al prodotto finale il più alto livello qualitativo in termini di prestazione, durata, resistenza all'invecchiamento ed efficienza nel tempo.

Il sistema è costituito da telai e ante non complanari da mm. 82 rinforzati internamente su tutto il perimetro con profilati in acciaio zincato. I rinforzi in acciaio utilizzati sono appositamente studiati da Veka per garantire la migliore solidità statica e la massima

funzionalità a lungo termine, hanno uno spessore minimo di mm. 1.5 e comunque adeguato alla tipologia costruttiva, sono prodotti in materiale tipo DX51D+Z150-N-A secondo la Norma EN 10346:2009, trattato contro la ruggine con processo esente al cromo e con certificazione da parte del fornitore attestante la "non radioattività" della materia prima utilizzata.

I vetri installati rispettano la normativa UNI 7697:2014 "Criteri di sicurezza nelle applicazioni vetrarie".

OPERE ESTERNE

Le zone destinate a verde privato saranno sistemate con terreno di coltura dato in opera livellato secondo le indicazioni del progetto architettonico e dell'impresa costruttrice.

I muretti di recinzione saranno realizzati secondo il progetto architettonico e quello delle opere in c.a o in blocchi a vista di colore bianco a scelta dall'Impresa costruttrice.

L'area a cortile comune e di manovra avrà pavimentazione in auto-bloccante, formato e colore scelto dall'impresa costruttrice.

I camminamenti pedonali avranno una pavimentazione in auto-bloccanti, formato e il colore sarà scelto dall'impresa costruttrice.

PARTI COMUNI

cortile - area di manovra per l'accesso ai box e posti auto, ingresso, vano scala e centrale termica.

RISERVE

L'Impresa costruttrice si riserva il diritto di apportare al progetto e alle unità abitative in fase di costruzione e rifinitura quelle modifiche, rispetto alla presente descrizione tecnica, ritenute opportune o imposte dalle autorità preposte al controllo della costruzione e/o quelle indicate dalla Direzione lavori, mantenendone inalterata la qualità.

L'impresa costruttrice si riserva una tolleranza pari al 5% massimo sulle misure indicate sul progetto architettonico.

ONERI EXTRA CONTRATTO

Nel prezzo pattuito in contratto sono espressamente esclusi i seguenti oneri, essi saranno quantificati nella misura dell'1% del prezzo:

- allacciamento luce - acqua - gas – telefono
- pratiche accatastamento unità
- studio deposito Regolamento di condominio

Sono altresì esclusi i seguenti oneri:

- studio di interni
- pratiche mutuo (se richieste)
- interessi su anticipazioni (se richieste)
- varianti (se richieste)
- atto notarile
- I.V.A.

Letto confermato e sottoscritto

Per accettazione

Costruzioni Moderne srl

Parte promittente acquirente