

---

## COMUNE DI TORINO VIA CALABRIA 23

---

**“IMPRESA EDILE RISER SRL”**

### CAPITOLATO REALIZZAZIONE DI APPARTAMENTI RESIDENZIALI



## CAPITOLO 1 – INDICAZIONI GENERALI

### **ART. 1 – OGGETTO**

La costruzione in oggetto si pone al centro di un più ampio progetto che ha come obiettivo quello di creare una zona residenziale viva ed integrata nel tessuto urbano esistente. Una realizzazione residenziale lungo un'arteria fondamentale della viabilità del Comune di Torino , atto a valorizzare l'area nel rispetto dell'esistente circostante.

La soluzione adottata sia da un punto di vista formale che tecnico costruttivo , rinnova il contesto residenziale con una nuova espressione edilizia sottolineando in maniera marcata la sostenibilità ambientale ed il risparmio energetico.

### **ART. 2 – FORMA E PRINCIPALI DIMENSIONI DELLE OPERE**

La forma , le principali dimensioni e le particolarità esecutive delle opere oggetto della costruzione, si rilevano dai disegni di progetto , unitamente alle indicazioni del presente Capitolato di vendita.

### **ART. 3 – VARIAZIONI DEI LAVORI**

Per variazioni dei lavori s'intendono modifiche anche di piccola entità non espressamente citate nel presente capitolato di vendita.

All'acquirente sarà possibile proporre solo varianti interne alle abitazioni , queste dovranno essere segnalate in tempi opportuni onde evitare ritardi sui lavori , approvate dalla D.L. , preventivate dall'impresa costruttrice ed infine accettate dal richiedente.

La misurazione ed il pagamento di tali opere all'impresa sono regolamentate dagli art. 6 e 7 del presente capitolato di vendita.

### **ART. 4 – TEMPO UTILE PER L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

Il tempo utile per l'ultimazione dei lavori contrattuali è stabilito in venti mesi decorrenti dalla data di stipula del compromesso tra le Parti, salvo quanto indicato nell'Art. 5

### **ART. 5 – PROROGHE**

S'intendono proroghe eventuali ritardi non imputabili direttamente al costruttore

### **ART. 6 – NORME PER LA MISURAZIONE E LA VALUTAZIONE DEI LAVORI A VARIANTE – ELENCO PREZZI**

La misurazione e valutazione dei lavori corrispondenti alle opere non previste e quindi considerate a tutti gli effetti varianti , sarà effettuata secondo i prezzi medi di mercato

### **ART. 7 – PAGAMENTO IN ACCONTO E VALUTAZIONE DI LAVORI IN CORSO D'OPERA**

I pagamenti dovranno essere effettuati in corso d'opera ed in base a quanto indicato nella "Tabella A"

Il pagamento di eventuali varianti , dovrà essere eseguito con le seguenti percentuali :

- 50% al momento dell'ordine
- 50% a lavori di variante terminati

TABELLA

## RIPARTIZIONE PAGAMENTI :

Prenotazione	5%
Compromesso	20%
Finitura Tetto	20%
Finitura murature	10%
Finitura pavimenti	10%
Piazzamento sanitari e porte	20%
Consegna Immobile	15%

**ART. 8 – CONTO FINALE E LIQUIDAZIONE**

Ad avvenuta verbalizzazione dell'esecuzione dei lavori a regola d'arte, in contraddittorio tra le Parti (costruttore ed acquirente), l'acquirente s'impegna in fase di atto notarile a versare il saldo finale. Solo in quel momento entrerà in possesso delle chiavi relative all'abitazione acquistata.

**ART. 9 – CONSEGNA PROVVISORIA (OCCUPAZIONE D'IMMOBILI PRIMA DEL COLLAUDO)**

E' consentita l'occupazione temporanea degli immobili , previa autorizzazione della D.L. , del C.S.E. e del costruttore , solo ed esclusivamente a fini di deposito e tinteggiatura dei locali e soltanto a condizione che le parti sottoscrivano un verbale di consegna ed accettazione dei lavori eseguiti verificando la presenza di eventuali vizi in contraddittorio. A tal proposito si precisa che l'impresa costruttrice non si riterrà responsabile di eventuali furti e/o smarrimenti e che l'occupazione dovrà avvenire nel pieno rispetto delle regole di cantiere , onde evitare spiacevoli incidenti.

**ART. 10 – ALLACCIAMENTI ALLE SOCIETA' EROGATRICI**

Saranno di competenza degli acquirenti , gli oneri dovuti alle varie Società erogatrici (Acque potabili , Eni , Enel , Telecom) al momento della sottoscrizione dei contratti per l'installazione dei singoli contatori o apparecchi di funzionamento.

Si precisa che la richiesta dei singoli contatori , potrà avvenire a seguito di autorizzazione da parte dell'impresa costruttrice.

**ART. 11 – VISITE IN CANTIERE**

Per motivi di sicurezza la parte Acquirente non potrà effettuare visite in cantiere se non accompagnata da incaricati della parte Venditrice. A tal fine , l'eventuale visita dovrà essere concordata tra le parti anticipatamente , anche a mezzo telefonico e dovrà avvenire fuori dall'orario di lavoro.

**ART. 12 – PRECISAZIONI VARIE**

I marchi e le aziende fornitrici indicate nel presente capitolato sono citate in quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dal costruttore. La direzione lavori a suo insindacabile giudizio potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione delle opere .

In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile , il committente ed il Direttore dei lavori si riservano eventualmente di apportare modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici , funzionali , estetici o connessi alle procedure urbanistiche.

**ART. 13 – ONERI A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE**

Oltre al costo dell'immobile , sono a carico della parte acquirente le seguenti spese :

- IVA di legge
- Rogito Notarile
- Accatastamento e/o frazionamento
- Spese tecniche per varianti interne eventualmente richieste dall'acquirente successivamente alla fine lavori

**CAPITOLO II – DESCRIZIONE LAVORI****ART. 14 – SCAVI E MOVIMENTI TERRA**

L'impresa eseguirà gli scavi per far luogo, sia a tutte le occorrenti fondazioni come da elaborati grafici strutturali , che ai vari allacciamenti per quel che riguarda le condutture relative ai sottoservizi

**ART. 15 – FONDAZIONI E STRUTTURA PORTANTE**

Le fondazioni saranno eseguite in cls armato e strutture in ferro con dimensioni e profondità idonee alla natura del terreno ed alle sovrastanti strutture , secondo i calcoli statici eseguiti da Ingegnere abilitato.

**ART. 16 – MURATURE**

Le murature interne saranno realizzate in mattoni semipieni posati in foglio , fatto salvo l'impiego di murature di spessore maggiore per particolari esigenze tecniche ed impiantistiche .

**ART. 17 – INTONACI**

Tutte le pareti interne e tutte le pareti esterne , escluse le parti rivestite con muratura faccia a vista saranno intonacate e finite a civile abitazione .

Le pareti ed i soffitti dei locali abitazione , dei disimpegni , vani scala ed ingressi , verranno intonacati con intonaco premiscelato e finitura superficiale liscia.

Le pareti su cui verrà effettuato il rivestimento in piastrelle saranno intonacate con finitura a rustico

**ART. 18 – COPERTURA APPARTAMENTI**

Il manto di copertura del tetto in Legno sarà realizzato in tegola laterizia a scelta della D.L. , con interposto pacchetto di coibentazione e ventilazione , il tutto secondo gli spessori conformi alla normativa vigente .

L'interno de tetto sarà rivestito in perline di abete , le lattonomie saranno realizzate in preverniciato secondo gli sviluppi e spessori definiti dal progetto architettonico.

**ART. 19 – ISOLAMENTO TERMICO**

Le singole unità immobiliari , saranno isolate termicamente in base alle risultanze del calcolo che sarà eseguito dal progettista , in osservanza alle disposizioni dettate dalla legge 10/91 e s.m..i.

**ART. 20 – ISOLAMENTO ACUSTICO**

Le singole unità immobiliari , saranno realizzate in conformità alle risultanze del calcolo che sarà eseguito dal progettista , ed in osservanza delle vigenti in materia acustica.

**ART. 21 – SOTTOFONDI**

I sottofondi saranno di tipo tradizionale con impasto di sabbia e cemento o calcestruzzo alleggerito.

**ART. 22 – TINTEGGIATURE**

Saranno interessate a trattamenti superficiali di finitura in tinteggiatura ,comprese la preparazione delle superfici mediante stuccatura e raschiatura , le seguenti parti ESTERNE : balconi , sottobalconi , e cornicioni.

Verranno utilizzate tinte adatte al tipo di superficie ed alla sua esposizione . I colori saranno scelti dalla D.L.

**ART. 23 – PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

Tutti i pavimenti interni ed esterni agli alloggi saranno di prima scelta e posati a colla su idoneo massetto preformato.

Le tipologie previste sono le seguenti :

- Zona giorno , zona notte e disimpegno: pavimento in gress posato a correre o in diagonale. Costo stimato per la sola fornitura € 45,00/mq
- Rivestimento cucina : rivestimento della parete attrezzata , posati in linea per un'altezza massima di mt. 1.60 . Costo stimato per la sola fornitura € 40,00/mq
- Bagno e lavanderia : pavimento in gress posato a correre o in diagonale. Il rivestimentonei bagni è previsto su tutte le pareti fino ad un'altezza massima di mt. 2.20;  
Costo stimato per la sola fornitura € 45,00/mq
- Sottotetto: pavimento in gress posato a correre o in diagonale.  
Costo stimato per la sola fornitura € 45,00/mq
- Cantine: pavimento in gress posato a correre o in diagonale.  
Costo stimato per la sola fornitura € 30,00/mq
- Balconi : piastrelle in gress per esterni avente dimensioni 10x20 cm 10x10 cm o 15x15 cm .
- Scale interne: Le scale interne saranno realizzate con struttura in legno con alzata e pedata in legno

Sarà compito dell'impresa costruttrice fornire campionatura delle piastrelle descritte .

L'acquirente avrà la possibilità di scegliere i colori ed i formati dei pavimenti e dei rivestimenti interni all'abitazione , facendo riferimento alla campionatura messa a disposizione presso gli spazi espositivi dei fornitori individuati secondo quanto definito dal presente Capitolato di vendita. Sarà prevista per ogni alloggio una limitata scorta per ogni genere di pavimento e rivestimento posato.

#### **ART. 24 – BATTISCOPA**

In tutte le abitazioni ad esclusione delle pareti con rivestimenti ceramici , sarà posato un battiscopa dello stesso tipo del pavimento o similare.

#### **ART. 25 – OPERE IN FERRO**

Tutti i manufatti in ferro (parapetti,recinzioni,cancelli pedonali e carrabili dove previsti) saranno realizzati secondo i disegni di progetto e rifiniti con tinte a smalto o ferro micacee nei colori a scelta della D.L. previo trattamento antiruggine.

#### **ART. 26 – SERRAMENTI ESTERNI**

I serramenti esterni saranno in PVC ed avranno le seguenti caratteristiche: apertura normale / vasistas ad uno o più battenti , completi di ferramenta , compresa maniglia , vetri basso emissivi , tapparelle in alluminio coibentato ove necessarie e persiane in alluminio ove necessarie

Ove previsto dal progetto , saranno installati in copertura finestre tipo VELUX o similare

#### **ART. 27 – SERRAMENTI INTERNI**

##### A - Porte interne

Le porte interne dei vari locali degli alloggi , saranno ad un battente tamburato , impiallacciato color a scelta da campioni a pannello pieno complete di coprifili e maniglie in finitura ottonata o cromata.

##### B – Portoncini blindati

Le porte blindate di ingresso delle varie unità immobiliari , saranno in Bilamiera coibentato marca a scelta dell'impresa costruttrice , complete di pomolo interno e serratura europea e rivestimento interno color bianco.

##### C - Porte Cantine

Le porte avranno le seguenti caratteristiche : telaio su 3 lati zincato preverniciato con pellicola di protezione , fissaggio tramite apposite zanche , serratura ad 1 punto di chiusura a cilindro , maniglia su placca in resina colore nero.

##### D - Porte basculanti

I basculanti previsti saranno in acciaio preverniciato con vernice poliuretana antiossidante di colore a scelta della D.L.

**ART. 28 – IMPIANTO ELETTRICO , IMPIANTO TV , IMPIANTO VIDEOCITOFONO**

L'impianto elettrico sarà realizzato a perfetta regola d'arte , in conformità alle vigenti normative e nel rispetto del progetto impiantistico. Come per le opere strettamente di carattere edile, variazioni di tipo qualitativo o quantitativo non previste dal progetto impiantistico elettrico saranno da considerarsi varianti , e come tali quantificate nei costi come descritto negli art. 6 e 7 .

Per le dotazioni di ogni singola abitazione verrà fornito copia del progetto impiantistico preliminare .

A titolo puramente indicativo si elencano le dotazioni di un'unità abitativa tipo :

- Soggiorno:
  - Punti luce a soffitto : n.2
  - Punti luce a parete : n.4
  - Pulsanti : n.6
  - Pulsanti con led luminoso per illum. esterna : n 2
  - Prese bipasso 10/16 A : n. 6
  - Scatola da 6 frutti modulari (predisposizione per bipasso per TV) : n. 1
  - Prese TV: n.1
  - Prese TEL: n.1
  - Videocitofono: n.1
  - Emergenza : n.1
  
- Cucina:
  - Punti luce a parete : n.1
  - Interruttori di comando : n.1
  - Prese bipasso 10/16 A : n. 4
  - Presa per piano cottura ad induzione : n.1
  - Scatola da 4 frutti modulari (Servizio) : n. 2
  
- Bagno piano terra:
  - Punti luce a soffitto : n.1
  - Punti luce a parete : n.1
  - Interruttori di comando : n.2
  - Prese bipasso 10/16 A : n. 1
  
- Disimpegno piano terra:
  - Punti luce a soffitto : n.1
  - Deviatori di comando : n.2
  
- Scala al sottotetto:
  - Punti luce a parete : n.1
  - Deviatori di comando n.2
  
- Disimpegno sottotetto:
  - Punti luce a parete : n.1
  - Deviatori di comando : n.1
  - Videocitofono: n.1

- Camera 1 (matrimoniale):
  - Punti luce a parete : n.3
  - Pulsanti : n.4
  - Prese bipasso 10/16 A : n. 5
  - Scatola da 6 frutti modulari (predisposizione per bipasso per TV) : n. 1
  - Prese TV: n.1
  
- Camere :
  - Punti luce a parete : n.2
  - Pulsanti : n.2
  - Prese bipasso 10/16 A : n. 4
  - Scatola da 6 frutti modulari (predisposizione per bipasso per TV) : n. 1
  - Prese TV: n.1
  
- Bagno piano sottotetto:
  - Punti luce a parete : n.2
  - Interruttori di comando : n.2
  - Prese bipasso 10/16 A : n. 1
  
- Esterno giardino:
  - Punti luce su palina : n.2
  
- Esterno balconi:
  - Punti luce a parete da esterno: n.1
  - Presa stagna esterna: n.1
  
- Cantina Tipo:
  - Punti luce a soffitto : n.1
  - Interruttori di comando stagno: n.1
  - Presa bipasso 10/16 A : n. 1
  
- Box Tipo:
  - Punti luce a parete : n.1
  - Interruttori di comando stagno: n.1
  - Presa bipasso 10/16 A : n. 1
  - Predisposizione per colonnina ricarica elettrica



**ART. 29 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

L'impianto di riscaldamento sarà di tipo autonomo alimentato da un sistema pompa di calore aria-acqua realizzato a perfetta regola d'arte ed in conformità alle vigenti normative.

Il riscaldamento delle diverse unità abitative sarà realizzato attraverso un impianto a pannelli radianti a pavimento , mentre per il riscaldamento dei bagni saranno installati dei radiatori tubolari in acciaio funzionanti a bassa temperatura(scaldasalviette).

L'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria sarà realizzato tramite pompa di calore avente un bollitore di accumulo da 250/300 lt.

**ART. 30 – FOGNATURE (BIANCA E NERA)**

Le tubazioni verticali ed orizzontali per lo scarico delle acque nere provenienti dai bagni e cucine , saranno in pvc del tipo ad alta resistenza multistrato o altro materiale adeguato.

**ART. 31 – IMPIANTO IGIENICO SANITARIO**

Le apparecchiature igienico sanitarie , di colore bianco, saranno delle migliori marche in commercio (Axa, Atria, Ideal standard) di prima qualità, complete di rubinetterie in ottone cromato e di ogni accessorio.

Lo schema di disposizione degli apparecchi igienico sanitari , sarà realizzato secondo elaborati grafici. Eventuali spostamenti , sempre che autorizzati dalla DL , saranno valutati come varianti e come tali regolamentate dagli Art.6 e 7 del presente capitolato di vendita .

A - Bagno: n.1 piatto doccia , serie completa di lavabo a colonna , wc e bidet completo di ogni accessorio e di gruppi miscelatori , vaschetta per lo scarico incassata , compreso scarichi.

B - Cucina: saranno installati gli attacchi per il gruppo miscelatore del lavello e n.1 attacco per lavastoviglie compresi scarichi. Non verrà predisposto attacco GAS in quanto il piano cottura dovrà essere del tipo ad induzione.

C - Lavanderia : n.1 attacco acqua fredda per lavatrice, n.1. attacco acqua calda e fredda per lavabo compresi scarichi

D - Giardino: n.1 attacco acqua fredda

**ART. 32 – IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

La costruzione sarà munita di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica installato sulla copertura dei box esterni come da progetto redatto da professionista abilitato. Le singole unità abitative sfrutteranno una potenza di 1.6 kw prodotta dall'impianto fotovoltaico

Si precisa che l'impianto fotovoltaico è in fase di revisione e pertanto potrebbero esserci dei cambiamenti su quanto sopra indicato.

**NOTA BENE**

Si precisa che tutti i materiali indicati sono puramente indicativi , pertanto la committenza si riserva la facoltà di poterli cambiare , purchè la sostituzione non sia in difetto nei confronti degli acquirenti , ma solo migliorativa.

Tutte le opere citate, saranno eseguite secondo la buona tecnica edilizia.

Abbreviazioni utilizzate nel Capitolato di vendita :

D.L.: Direzione Lavori

C.S.E.: Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione

C.A. : Cemento armato

CLS : Calcestruzzo

