

---

# COMUNE DI CAPOTERRA

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO  
per la realizzazione di 8 unità immobiliari in Via Aldo Moro Capoterra (CA)



# CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

per la realizzazione di 8 unità immobiliari in Via Aldo Moro(CA)

## Prestazioni Materiali in opera

### Art. 1 Materiali e prodotti

Quale regola generale si intende che i materiali, i prodotti ed i componenti occorrenti, realizzati con materiali e tecnologie tradizionali e/o artigianali, per la costruzione delle opere, proverranno da quelle località che l'Appaltatore riterrà di sua convenienza, purché, ad insindacabile giudizio della Direzione dei Lavori, rispondano alle caratteristiche/prestazioni di seguito indicate.

Nel caso di prodotti industriali la rispondenza a questo capitolato può risultare da un attestato di conformità rilasciato dal produttore e comprovato da idonea documentazione e/o certificazione.

### Art. 2 Acqua, calce, cementi e agglomerati cementizi, pozzolane, gesso

a) acqua - L'acqua per l'impasto con leganti idraulici dovrà essere limpida, priva di sostanze organiche o grassi e priva di sali (particolarmente solfati e cloruri) in percentuali dannose e non essere aggressiva per il conglomerato risultante.

b) calci - Le calci aeree ed idrauliche dovranno rispondere ai requisiti di accettazione di cui al R. Decreto 16 novembre 1939, n. 2231 le calci idrauliche dovranno altresì rispondere alle prescrizioni contenute nella legge 6 maggio 1965, n. 595 ("caratteristiche tecniche e requisiti dei leganti idraulici") nonché ai requisiti di accettazione contenuti nel D.M. 31 agosto 1972 ("norme sui requisiti di accettazione e modalità di prova degli agglomerati cementizi e delle calci idrauliche").

c) cementi e agglomerati cementizi

1) I cementi dovranno rispondere ai limiti di accettazione contenuti nella legge 6 maggio 1965, n. 595 e nel D.M. 3 giugno 1968 ("nuove norme sui requisiti di accettazione e modalità di prova dei cementi").

Gli agglomerati cementizi dovranno rispondere ai limiti di accettazione contenuti nella legge 6 maggio 1965 n. 595 e nel D.M. 31 agosto 1972.

2) A norma di quanto previsto dal Decreto del Ministero dell'Industria del 9 marzo 1988, n. 126 ("Regolamento del servizio di controllo e certificazione di qualità di cementi"), i cementi di cui all'art. 1 lettera a) della legge 26 maggio 1965, n.595 (e cioè i cementi normali e ad alta resistenza Portland, pozzolanico e d'altoforno), se utilizzati per confezionare il conglomerato cementizio normale, armato e precompresso, devono essere certificati presso i laboratori di cui all'art. 6 della legge 26 maggio 1965, n. 595 e all'art. 20 della legge 5 novembre 1971, n. 1086. Per i cementi di importazione, la procedura di controllo e di certificazione potrà essere svolta nei luoghi di produzione da analoghi laboratori esteri di analisi.

3) I cementi e gli agglomerati cementizi dovranno essere conservati in magazzini coperti, ben riparati dall'umidità e da altri agenti capaci di degradarli prima dell'impiego.

d) pozzolane - Le pozzolane saranno ricavate da strati mondi di cappellaccio ed esenti da sostanze eterogenee o di parti inerti: qualunque sia la provenienza dovranno rispondere a tutti i requisiti prescritti dal Regio Decreto 16 novembre 1939, n. 2230.

e) gesso - Il gesso dovrà essere di recente cottura, perfettamente asciutto, di fine macinazione in modo da non lasciare residui sullo staccio di 56 maglie a centimetro quadrato, scevro da materie eterogenee e senza parti alterate per estinzione spontanea. Il gesso dovrà essere conservato in locali coperti, ben riparati dall'umidità e da agenti degradanti.

Per l'accettazione valgono i criteri generali dell'art. 6

### **Art. 3 Materiali per conglomerati cementizi e per malte**

1) Gli aggregati per conglomerati cementizi, naturali e di frantumazione, devono essere costituiti da elementi non gelivi e non friabili, privi di sostanze organiche, limose ed argillose, di getto, ecc. in proporzioni nocive all'indurimento del conglomerato o alla conservazione delle armature.

La ghiaia o il pietrisco devono avere dimensioni massime commisurate alle caratteristiche geometriche della carpenteria del getto ed all'ingombro delle armature.

La sabbia per malte dovrà essere priva di sostanze organiche, terrose o argillose, ed avere dimensione massima dei grani di 2 mm per murature in genere di 1 mm per gli intonaci e murature di paramento o in pietra da taglio.

2) Gli additivi per impasti cementizi si intendono classificati come segue:

fluidificanti; aeranti; ritardanti; acceleranti; fluidificanti-aeranti; fluidificanti-ritardanti; fluidificanti-acceleranti; antigelo; superfluidificanti.

Per le modalità di controllo ed accettazione il direttore dei lavori potrà far eseguire prove od accettare l'attestazione di conformità alle norme secondo i criteri dell'art. 6.

### **Art. 4 Elementi di laterizio e calcestruzzo**

Gli elementi resistenti artificiali da impiegare nelle murature (elementi in laterizio ed in calcestruzzo) possono essere costituiti di laterizio normale, laterizio alleggerito in pasta, calcestruzzo normale, calcestruzzo alleggerito.

Quando impiegati nella costruzione di murature portanti, essi debbono rispondere alle prescrizioni contenute nel D.M. 20 novembre 1987 ("norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento").

Nel caso di murature non portanti le suddette prescrizioni possono costituire utile riferimento, insieme a quelle della UNI 8942/2. Gli elementi resistenti di laterizio e di calcestruzzo possono contenere forature

rispondenti alle prescrizioni del succitato D.M. 20 novembre 1987. La resistenza meccanica degli elementi deve essere dimostrata attraverso certificazioni contenenti i risultati delle prove e condotte da laboratori ufficiali negli stabilimenti di produzione, con le modalità previste nel D.M. di cui sopra.

E' in facoltà del direttore dei lavori richiedere un controllo di accettazione, avente lo scopo di accertare se gli elementi da mettere in opera abbiano le caratteristiche dichiarate dal produttore.

#### **Art. 5 Armature per calcestruzzo**

- 1) Gli acciai per l'armatura del calcestruzzo normale devono rispondere alle prescrizioni contenute nel vigente D.M. attuativo della legge 1086 (4) e relative circolari esplicative (5).
- 2) E' fatto divieto di impiegare acciai non qualificati all'origine.

## Descrizioni sui lavori d'opera.

1. Calcestruzzo magrone per sottofondazione da confezionare in loco con cemento di classe RCK 250 confezionato con inerti di granulometria assortita, gettato in opera su sedime dell'edificato quale base per posa del vespaio areato. Spessore massimo 10 cm
2. Calcestruzzo per fondazioni a resistenza caratteristica RCK 250 ed inerti di granulometria assortita, sono compresi oneri per l'approvvigionamento dei materiali inerti in cantiere
3. Vespaio realizzato in ciottolame di idonea granulometria e di adeguata pezzatura, compreso: la fornitura e la cernita del materiale, la formazione dei cunicoli di aerazione, lo spianamento e la sistemazione superficiale con pietrisco o ghiaia; valutato per la cubatura effettiva in opera
4. Calcestruzzo preconfezionato a prestazione garantita per opere non strutturali, classe di consistenza s4, con dimensione massima dell'aggregato inerte di 31,5 mm ( $d_{max}$  31,5), confezionato con cemento 32,5 e fornito f.co cantiere in autobetoniera da 7-10 mc entro un raggio di 30 km dall'impianto di confezionamento; con resistenza caratteristica rck pari a 5 n/mm<sup>2</sup> a norma uni en 206-1 e linee guida consiglio sup. L1pp
5. Rete elettrosaldata con filo diam. 5 mm, in pannelli standard 400x225, maglia 15x15 o 20x20
6. Murature in blocco laterizio ad incastro verticale 30x25x25 tipo Termotek, per murature di tamponamento spessore 30 cm, con elevate caratteristiche meccaniche, termoisolanti e resistente al fuoco
7. MURATURA IN MATTONI LATERIZI FORATI, retta o curva, in opera con malta cementizia dosata a kg 400 di cemento tipo R 32.5 per mc 1.00 di sabbia, compreso la formazione di stipiti, sguinci, architravi, lesene e spigoli, lo sfrido e il tiro in alto spessore 8 cm
8. SOLAIO dello spessore di cm 20+4, calcolato per un sovraccarico di 350 kg/mq più peso proprio, realizzato con travetti prefabbricati con traliccio bausta elettrosaldato e fondello in laterizio e pignatte laterizie h cm 20, dato in opera compresa l'armatura provvisoria e relativo disarmo; il montaggio; i getti di completamento dei travetti, delle zone piene di banchinaggio agli appoggi, delle eventuali fasce rompitratta e della caldana dello spessore di cm 4 con calcestruzzo Rck 35; l'innaffiamento periodico fino a maturazione dei getti. Esclusa solo l'armatura integrativa e di ripartizione dei carichi, ma compresa quella incorporata nel travetto prefabbricato PER LUCI FINO A m 6.00
9. INTONACO LISCIO IN MALTA PER INTERNI PREMISCLATA, costituito da un primo strato di rinzafo e da un secondo strato della stessa malta a base di cemento premiscelato con inerti calcarei selezionati per purezza e granulometria con l'aggiunta di regolatori di lavorabilità tirato in piano con regolo e lisciato con frattazzo, spessore complessivo mm 15, dato in opera su superfici piane o

curve, fino a m 4.00 di altezza dal sottostante piano di appoggio delle pareti, compreso il ponteggio e il tiro in alto su superfici interne verticali.

- 10. INTONACO CIVILE LISCIO PER ESTERNI SU PARETI VERTICALI OD ORIZZONTALI**, formato da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo su predisposte guide, rifinito con sovrastante strato di malta passato al crivello fino, lisciata con frattazzo metallico, spessore complessivo mm 15, dato in opera a qualsiasi altezza, su superfici piane o curve, compreso il tiro in alto con malta di calce idrata, composta da kg 400 di calce per mc 1.00 di sabbia. N.B. le pareti a contatto con giardini tenuti a prato, con continua irrigazione, sono soggetti a deterioramento. La società di costruzioni non garantisce il mantenimento della muratura, pertanto il proprietario dell'immobile è tenuto ad evitare che le pareti a contatto con il giardino si inumidiscano causando deterioramenti alle pitture, agli intonaci e alla struttura.
- 11. TINTEGGIATURA DI PARETI E SOFFITTI INTERNI CON DUE MANI DI IDROPITTURA SEMILAVABILE** in tinte chiare correnti di cartella **ALTAMENTE TRASPIRANTE E ANTIBATTERICA**, a base di resine sintetiche, data in opera su superfici intonacate, previa preparazione del fondo con una mano di fissativo ancorante, compreso, l'onere del ponteggio, lo sfrido e il tiro in alto.
- 12. TINTEGGIATURA DI PARETI E SOFFITTI CON DUE MANI DI IDROPITTURA LAVABILE TRASPIRANTE, RESISTENTE ALL'INVECCHIAMENTO, AGLI AGENTI ATMOSFERICI ED ALLE MUFFE**, a base di resine sintetiche, in tinte chiare correnti di cartella, data in opera su superfici intonacate a civile o lisce, previo preparazione del fondo con una mano di fissativo ancorante, compreso lo sfrido e il tiro in alto su superfici esterne.
- 13. MANTO IMPERMEABILE COSTITUITO DA DUE MEMBRANE PREFABBRICATE ELASTOPLASTOMERICHE ARMATE IN VETRO VELO RINFORZATO**, con flessibilità a freddo di - 10 C, applicate a fiamma, previa spalmatura di un primer bituminoso, su idoneo piano di posa, già predisposto, dato in opera su superfici piane, inclinate o curve, con giunti sovrapposti di 10 cm, compreso il primer, il consumo del combustibile, l'onere dei tagli e delle sovrapposizioni, gli sfridi ed il tiro in alto spessore complessivo 6 mm per solai piani, terrazze e tetti a falda.
- 14. Isolamento termoacustico realizzato con PANNELLO IN SCHIUMA RIGIDA DI POLISTIRENE ESPANSO ESTRUSO PER L'ISOLAMENTO TERMICO DI COPERTURE PIANE E A FALDE**, delle dimensioni di 1250x600 mm, densità 32 Kg/mc, battentato sui quattro lati e con le superfici lisce spessore 80 mm
- 15. Copertura da realizzarsi in tegole Portoghesi** a scelta della committenza e della D.L.
- 16. Pergolati e verande in legno** realizzate con travi in legno lamellare trattate antitarlo e verniciate secondo i colori di progetto a scelta tra noce scuro, rovere e naturale, la finitura cromatica dei pergolati ha garanzia 1 anno. E' cura del proprietario dell'immobile mantenere la struttura con la riverniciatura e ceratura periodica degli elementi del colore originale.

## Finiture

17. Posa in opera di pavimenti in piastrelle gres porcellanato e battiscopa per interni in monocottura, prima scelta con colori e fattura a scelta, fra tre diverse tipologie, della committenza
18. Posa in opera di pavimenti in piastrelle gres porcellanato antiscivolo antigelivo e battiscopa per esterni, prima scelta con colori e fattura a scelta, fra tre diverse tipologie, della committenza
19. Posa in opera di piastrelle in monocottura per rivestimenti interni, bagni (altezza rivestimento max 1.20 tranne doccia), cucine, con materiali di prima scelta con colori e fattura a scelta, fra tre diverse tipologie, della committenza.
20. Lastre di marmo per soglie e davanzali, spessore 3 o 5 cm con gocciolatoio a discrezione e scelta della società di costruzioni.
21. Infissi interni in legno tamburato laminato, a scelta fra tre colorazioni.
22. Infissi esterni in pvc a norma termica e acustica con vetrocamera, no persiane.
23. Impianto idrico sanitario per bagno e cucina composto da linea acqua, calda e fredda con tubatura in multistrato.
24. Impianto idrico per esterno composto da un punto acqua per giardino e predisposizione per l'installazione di riserva idrica e pompa di sollevamento non fornita, solo predisposizione impianto.
25. Impianto di climatizzazione con Pompe di calore la manutenzione annuale sarà a cura del acquirente.
26. Ringhiere e parapetti in ferro colorato secondo le scelte cromatiche della DL.
27. Cancelli carrabili con predisposizione per automatismi.
28. Portoncino caposcala esterno con chiusura blindata.
29. Impianto elettrico a norma con impianto di terra, suddivisione impianto con linea elettrica luce e prese, per un massimo di 50 punti per i trivani e 60 per i quadrivani, comprese placche di finitura della linea Matix con colorazioni a scelta del cliente ogni punto in aggiunta sarà conteggiato in aggiunta ed avrà un costo di 160€.
30. Predisposizione da strada a unità immobiliare di impianto Telefonico secondo normativa Telecom.
31. Anticipo allaccio fornitura elettrica ed idrica e fognaria, da corrispondere all'impresa al momento della stipula del rogito € 1600.00. La società di costruzioni declina ogni responsabilità riguardo eventuali ritardi sulla fornitura e/o allacci della linea elettrica, imputabili alle infrastrutture di rete della lottizzazione sia Enel che Telecom.
32. Impianto citofonico, no videocitofono.
33. Impianto tv.

34. Kit Sanitari Sospesi, costituito da piatto doccia, lavabo, bidet e wc per un eventuale mobiletto del lavabo è richiesta un'aggiunta di 250€, non è fornito il box doccia e il saliscendi, sarà cura del proprietario installarli in autonomia.
35. Sistemazione giardino esterno con terra vegetale livellato e opportunamente modellato per soddisfare la posa del manto di inerbimento con prato verde (non fornito) e l'accesso dai cancelli dell'abitazione.
36. Piazzale in CLS livellato stampato per posti Auto e aree di manovra ha garanzia di 2 anni dalla sua ultimazione e sarà cura del condominio o delle singole proprietà eseguire le manutenzioni necessarie con resine epossidiche idonee e quant'altro occorra per mantenere il prodotto inalterato negli anni avvenire.
37. Impianto fotovoltaico integrato su copertura esclusa l'attivazione al servizio Enel che verrà sottoscritto dal acquirente successivamente la vendita dell'immobile. L'impianto sarà suddiviso per unità immobiliari e sarà posizionato sulle coperture dell'edificio che saranno rese accessibili da tutti i proprietari degli immobili sottostanti esclusivamente per manutenzione annuale da parte di tecnici autorizzati a carico del proprietario. L'impianto sarà fornito con inverter e sarà costituito da moduli fotovoltaici per un quantitativo non superiore ad 1,2 kW per unità immobiliare.
38. Impianto solare termico su copertura. L'impianto sarà suddiviso per unità immobiliari e sarà posizionato sulle coperture dell'edificio che saranno rese accessibili da tutti i proprietari degli immobili sottostanti esclusivamente per manutenzione da effettuarsi annualmente da parte di tecnici autorizzati a carico dell'acquirente.
39. L'unità immobiliare 1, 2 e 5 sono totalmente indipendenti ma le unità 3-4-6-7-8 condividono con le altre unità restanti il passo carrabile laddove sia presente e l'accesso pedonale. Le unità 3-4-6-7-8, condividono, con le rispettive quote, la gestione dell'illuminazione delle parti comuni comprese le pulizie e manutenzioni varie delle suddette aree comuni.
40. Per ragioni di sicurezza, le visite in cantiere saranno esclusivamente guidate dall'agenzia immobiliare preposta e dall'impresa costruttrice e dopo le ore lavorative degli operai del cantiere.
41. Qualsiasi modifica effettuata dopo l'acquisto dell'immobile e della relativa consegna, Impianti, opere murarie, manomissioni agli infissi e le forniture consegnate, non godranno della garanzia del fabbricato. Si precisa che per un corretto confort interno dell'immobile, i sistemi di riscaldamento non dovranno essere impostati per temperature non superiori a 21 gradi centigradi e l'unità immobiliare dovrà essere ventilata giornalmente per evitare l'aumento della percentuale d'umidità che ne causerebbe la formazione di muffe e aloni sulle pareti.
42. Le eventuali modifiche alle forniture degli accessori interni quali, sanitari, pavimenti, porte, colorazioni e climatizzazioni, **che saranno prese in considerazione solo in fase di realizzazione dell'**



- immobile** e eventualmente discusse e preventivate e saldate in fase realizzativa, prima della posa del prodotto in questione, e della chiusura dei lavori nonché della consegna dell' immobile.
- 43.** Le installazioni delle cucine, lavelli, allacci Gas delle cucine, dovranno essere effettuate da ditte specializzate e competenti (no fai da te), le conseguenze di un montaggio scorretto possono creare danni a terze persone oltre che alle altre unità immobiliari.
- 44.** **Si informa che non è consentita alcuna modifica cromatica e materica delle facciate del fabbricato, tipo: colori non conformi ai colori originali, tendaggi esterni non adeguati alla tipologia edilizia (no colorati e non a strisce con colori accesi).**
- 45.** **Le pergole non sono comprese nel prezzo dell'immobile si stima a parte in funzione della dimensione, dovranno essere interamente saldate al momento dell'ordine.**
- 46. Garanzie:**
- Impianti:** La garanzia vale 2 anni dalla consegna delle opere per vizi e difformità, mentre vale 10 anni per i vizi che pregiudichino la funzionalità strutturale globale dell'immobile.
- Immobile:** 10 anni dall'impresa di costruzioni. Sono ovviamente esclusi gli elementi di consumo.
- 47. Terrazze, Verande e Balconi :** La società di costruzioni non si assume nessuna responsabilità riguardo al posizionamento di vasi piante ornamenti posizionati sopra di questi, che impediscano il deflusso delle acque piovane pregiudicando la pavimentazione, le murature e le finiture, arrecando umidità nella struttura con l'insorgenza di muffe e infiltrazioni si precisa che le pavimentazioni delle terrazze scoperte hanno necessità di manutenzione (ripristino stuccatura pavimenti con "salvaterrazze").
- 48. Le recinzioni** del fabbricato sarà realizzato con pali e rete romboidale, tranne nel prospetto principale del fabbricato che potrebbe essere realizzato con parete piena e recinzione in ferro a scelta della D.L.
- 49. Varianti in corso d'opera** che comportano la presentazione di una nuova pratica edilizia saranno corrisposte dal proponente allo studio di progettazione per una cifra pari al 0.50% del prezzo di vendita dell' immobile iva esclusa.
- 50. Condominio:** Fino all'ultimazione delle vendite delle unità immobiliari, la società di costruzioni, non si occuperà della gestione delle spese degli spazi comuni come luci, pulizie, manutenzioni. All' ultimazione delle vendite, sarà cura di tutti i condomini provvedere alla gestione dell'edificio con la divisione civile delle quote comuni oppure all'istituzione di un condominio con rispettivo Capo condomino.
- 51. Gestione Cantine:** le porzioni di fabbricato entro terra, dovranno essere mantenute con cura per evitare infiltrazioni e allagamenti. A tal proposito la società di costruzioni fornirà ad ogni cantina un impianto di pompaggio idoneo per lo svuotamento dei pozzetti che ne scongiurano

l'allagamento dei locali interrati. Le pompe di pescaggio e i vari pozzetti andranno periodicamente controllati e mantenuti dal futuro acquirente per accertarne il corretto funzionamento.

**Si precisa che i sistemi di pompaggio funzionano a corrente elettrica e si consiglia di affiancarli , a proprie spese, di un gruppo di continuità o elettrogeno che ne garantisca il funzionamento negli ipotetici momenti di assenza di energia elettrica dalla rete.**

**La società di costruzioni, non risponderà di nessun danno derivante dalla disattenzione del presente punto 51.**

Capoterra  
22/04/2023

Costruttore  
Amm. Sig. Matteo Marras