

**CAPITOLATO
PER NUOVA COSTRUZIONE**

**Villa bifamiliare
Caraglio – PEC. 06RN02 – Lotto 7 ter**

ART. 1

OGGETTO DEL CAPITOLATO

Il capitolato ha per oggetto la nuova costruzione in Caraglio, Via degli Alteni, lotto n.7 ter, di un fabbricato ad uso residenziale a due piani fuori terra.

ART. 2

AMMONTARE DEL PREVENTIVO

L'importo "a corpo" definito nella scrittura privata di promessa di vendita comprende:

l'acquisto del terreno, scavi di sbancamento e di fondazione, struttura portante in c.a. o mista laterizio, murature di tamponamento e divisorie, tramezzature interne, impermeabilizzazioni, isolamenti termici ed acustici, intonaco esterno ed interno, posa falsi telai, copertine, soglie e davanzali, pavimenti e rivestimenti, serramenti interni ed esterni, porte cantina e lavanderia, portone sezionale per autorimessa, impianto elettrico, di riscaldamento, idrico e sanitario, gronde e faldali, ringhiere, recinzioni, tinteggiatura esterna, fognatura acque bianche e nere, spese per progettazioni, direzione e collaudo lavori, opere ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione, accatastamento, agibilità, e quant'altro necessario per dare l'opera completa ed abitabile con le sole esclusioni di: IVA, atto notarile, tinteggiatura interna, contratti per allacciamenti elettrico, telefonico, acquedotto, gas, fognario.

ART. 3

DESCRIZIONE DEI LAVORI

▪ **SISTEMAZIONI ESTERNE:**

La palazzina risulta interamente recintata; l'accesso pedonale avviene direttamente da Via degli Alteni con ingresso dotato di videocitofono colore e apertura elettrica. L'accesso all'autorimessa avviene da Via degli Alteni tramite passo carraio arretrato rispetto al filo recinzione nel rispetto della normativa in materia, munito di cancello automatizzato comandato da radiocomando.

La cassetta postale è posizionata all'esterno, a lato dell'ingresso pedonale.

Nell'area antistante la palazzina, lungo Via degli Alteni, vengono ricavati parcheggi pubblici esterni per auto.

▪ **ABITAZIONE:**

Struttura in c.a.: come da progetto (disegni e calcoli) depositato presso il Comune di Caraglio nel rispetto della normativa sismica di classe 3 redatto a firma di Tecnico abilitato. La stessa verrà collaudata per i carichi di legge e di progetto ed il collaudo verrà depositato presso l'Ufficio tecnico Comunale di Caraglio.

Muri: le murature esterne di tamponamento, dello spessore di cm. 45, sono costituite da un tavolato esterno in mattoni 21 fori, intonacato all'interno a sigillatura

della parete, isolamento termico in doppio strato cm. 8 + 8 in polistirene estruso tipo Greypor posato sfalsato e tassellato alla parete esterna, intercapedine areata, tavolato interno in mattoni 9 fori. In corrispondenza dei pilastri la stratigrafia risulta essere costituita da uno strato esterno in laterizio dello spessore di cm. 5 circa, isolamento termico dello spessore di cm. 8 in poliuretano espanso tipo Stiferite incollato e tassellato al pilastro, pilastro in c.a. spessore cm. 25, tavolato interno in laterizio spessore di cm. 5 circa.

Internamente i locali vengono suddivisi da tramezzi in mattoni forati posti di coltello dello spessore di cm. 8, le tramezzature per i bagni e la cucina, per la parte interessata dai servizi, avrà spessore cm. 12.

Le murature sono isolate dalla soletta sottostante mediante una lastra in polistirene estruso espanso a celle chiuse Gematherm spessore cm. 4-5.

Tetto: il tetto viene eseguito con travi in legno lamellare, viene isolato (tetto caldo) per la parte a copertura della parte abitativa; la restante parte (copertura autorimessa, lavanderia, cantina, porticati e balconi) non viene isolato (tetto freddo). La copertura viene realizzata con tegole in cemento del tipo doppia romana granulata color grigio ardesia, posate su listellatura, telo salvagoccia ed intercapedine con funzione di microventilazione.

Opere di lattoneria: falde, pluviali e discese in lamiera preverniciata color antracite con elemento di base in ghisa; le acque piovane verranno tenute separate dalle acque sporche e verranno convogliate nelle fognature acque bianche con tubazioni in pvc.

Sfiati e prese d'aria: la cucina, in cui vi è utilizzo di gas, ai sensi della norma UNICIG 7129, viene lasciato in prossimità del pavimento un foro di ventilazione di 100 cmq realizzato per mezzo di un silenziatore acustico di cui viene rilasciata certificazione.

Intonaci: tutti i locali di abitazione saranno rifiniti con intonaco civile premiscelato applicato a proiezione meccanica ad una o più passate a base di leganti idraulici e inerti silico-calcarei con additivi e plastificanti specifici con finitura mediante stesura in doppia passata di malta di finitura a base di gesso per avere una superficie liscia, a scelta dell'utente.

Serramenti esterni: porta di accesso in legno massello con guarnizione in gomma sulle battute e soglia parasplifferi, serratura di sicurezza con montato cilindro europeo.

Finestre e portefinestre in legno pino lamellare monoblocco avvolgibile mordenzato noce, modello classico ad una o più ante, sezione nominale montanti serramenti mm. 68x80, le portefinestre avranno unica specchiatura e zoccolatura composta da elementi calettati e sovrapposti, avvolgibili in doghe di alluminio



coibentate color avorio, vetri camera mm. 33/15/33 ac+be del tipo climatic silente, a bassa emissività, vetro satinato chiaro nei bagni, pomi e maniglie in ottone satinato. Le finestre sono dotate di doppia apertura: a compasso ed a vasistas; le porte finestre sono dotate di doppia apertura (vasistas/compasso) su richiesta del cliente fino ad una luce totale dell'infisso di cm. 120.

Porte interne: possibilità per l'utente di scelta tra la serie cantieristiche in uso presso i magazzini rivenditori convenzionati con la costruttrice, con telaio maestro in legno massello, ad un battente, cieche o a vetri stampati, larghezza cm. 70 - 80 altezza cm. 210, con apertura a compasso o scorrevole come previsto in progetto fino ad un costo complessivo di listino compreso piazzamento, maniglie e coprifili di €. 500 date in opera.



Pavimenti e rivestimenti: ingresso, cucina, soggiorno (zona giorno) in piastrelle a scelta dell'utente di gres porcellanato di prima scelta delle migliori marche dimensioni da cm 30 a cm. 60; nelle camere è prevista la posa di ceramica tipo finto legno avente dimensioni cm. 15x90 circa (si sconsigliano formati di misure superiori); è possibile, a richiesta, la posa di parquet in legno prefinito in rovere, iroko, doussiè, listello mm. 10 posato a tolda di nave, il rivestimento in cucina in ceramica smaltata delle migliori marche, monocolore per la sola parete attrezzata per l'altezza da cm. 80 a cm. 160 circa per una superficie di mq. 6 circa, il rivestimento del bagno in ceramica smaltata su tutte le pareti per una altezza fino a mt. 2 circa. Rivestimento in piastrelle della parete locale lavanderia lato lavella-lavatrice-asciugatrice.

La posa delle piastrelle viene lasciata alla libera scelta dell'utente con disposizione diritta, in diagonale, a giunto stretto o largo incollate sul sottofondo in pastina di cemento. Eventuali lavorazioni speciali o posa di piastrelle di dimensioni minori a cm. 20 o maggiori di cm. 60 o pose su disegno saranno concordate di volta in volta direttamente con il posatore.

Rivestimento della scala a scelta dell'utente tra Marmo o piastrella.



Il capitolato prevede la fornitura dei materiali fino ad un prezzo di listino di €.

45,00 al mq., il capitolato non contempla mosaici, decori, listelli, bordi, fasce e/o lavorazioni particolari.

Per prezzo di listino si intende il prezzo che la Casa produttrice inserisce nel proprio listino vendite per il pubblico.

La Società costruttrice accompagna l'utente nella scelta della piastrelle presso i magazzini con la stessa convenzionati.



Marmi in genere: soglie e davanzali esterni saranno in serizzo lucido con gocciolatoio, davanzali interni in graniti con grana e pigmentazione a scelta dell'utente fino alla concorrenza di € 120 al metroquadro dello spessore di cm. 3.

Balconi, marciapiedi e terrazze: in piastrelle in gres ingelivo antisdrucciolo con posa diritta a giunto stretto, copertina in serizzo lucido.

Ringhiera di protezione in ferro lavorato con disegno semplice.

Impianto di riscaldamento a pavimento: l'impianto sarà del tipo autonomo suddiviso nei singoli piani. Progettato per temperature $-10^{\circ}/+20^{\circ}$ del tipo a pavimento con integrazione di



un calorifero nei bagni come previsto da progetto esecutivo depositato presso il Comune di Caraglio. La centrale termica sarà realizzata nel rispetto della normativa vigente al momento della sua realizzazione. L'erogazione del calore all'interno dei singoli

vani avviene per mezzo di pannelli radianti a pavimento del tipo RDZ a bassa temperatura. Nei bagni verrà installato un radiatore scaldasalviette per integrare il contributo del pavimento radiante. Ogni locale viene dimensionato per numero di anelli, relativo passo e lunghezza di tubazione raccordati al collettore di distribuzione, compreso cronotermistato e collegamenti elettrici come da progetto esecutivo depositato presso il Comune di Caraglio.

Impianto acqua calda sanitaria: installazione di n. 2 pannelli solari collegati a n. 1 bollitore per accumulo totale di 300 litri di acqua calda sanitaria a doppio serpentino per eventuale integrazione da caldaia. Rete di distribuzione acqua calda

completa di valvole motorizzate, misuratori volumetrici, sonde e valvole termostatiche per la regolazione della temperatura, collettore di distribuzione per alimentazione ai sanitari e cucina.

Impianto idrico e sanitario: Il bagno è composto da un piatto-doccia cm. 80x100 (al piano terreno) e cm. 80x120 (al piano primo) con box in cristallo temprato con trattamento anticalcare, lavabo fornito dall'acquirente adattato al mobiletto bagno; a carico della Società costruttrice la rubinetteria per uniformarsi con il resto del bagno; bidet e water del tipo sospeso, quest'ultimo completo di vaschetta da incasso e sedile.



I sanitari sono in ceramica bianca e le serie scelte sono:

- per la IDEAL Standard serie 21 e serie Tesi
- per la DOLOMITE serie Mia, serie Clodia e serie Novella.

Le rubinetterie saranno delle seguenti ditte:

- IDEAL STANDARD Serie Ceramix 2000 e Kipsi;
- GROHE serie Eurosmart ed Eurostyle;

Nelle doccie la rubinetteria sarà della ditta GROHE con soffione fisso a parete + doccetta e miscelatore termostatico a 2 vie.

Cucina: n. 1 attacco per lavello e lavastoviglie con acqua calda e fredda (lavello escluso), attacco e collegamento per gas.

L'impianto idrosanitario interno all'appartamento sarà eseguito con tubo multistrato isolato con sistema a collettore e senza giunte sotto pavimento.

Lavanderia: nel locale centrale termica viene previsto attacco lavatrice e attacco per lavella con mobile lavella e rubinetto con acqua calda e fredda.

L'impianto idrosanitario interno all'appartamento viene eseguito con tubo multistrato isolato con sistema a collettore senza giunte sotto pavimento.

Creazione di 2 punti acqua nel giardino (davanti e dietro la casa)

Impianto elettrico, videocitofono, tv e telefono: l'unità sarà dotata di centralina con interruttori magnetotermici ed interruttore differenziale di protezione (salvavita) distinti per la linea di illuminazione e forza motrice. Tutti gli impianti rispetteranno le norme CEI e le altre disposizioni delle vigenti leggi in tema di sicurezza e la ditta esecutrice ne rilascerà certificazione di conformità dell'impianto.

Vengono previsti i seguenti punti luce:

- soggiorno: n. 2 punti luce
 n. 5 prese da 10-16/A
 n. 1 presa telefono
 n. 1 presa TV
 n. 1 presa SAT.
cucina: n. 1 punto luce



	n. 7 prese 10-16/A
	n. 3 prese con interruttori indipendenti
	n. 1 presa telefono
	n. 1 presa TV
	n. 1 punto alimentazione cappa aspirante
camere da letto:	n. 1 punto luce deviato
	n. 4 prese 10-16/A
	n. 1 presa TV
	n. 1 presa telefono
disimpegno	n. 1 punto luce
	n. 1 presa da 10-16/A
bagno:	n. 1 punto luce
	n. 2 prese da 10-16/A
cantina:	n. 1 punto luce
	n. 2 prese da 10-16/A
autorimessa:	n. 1 punto luce centrale
	n. 2 prese da 10-16/A
	n. 1 linea per portone sezionale
	n. 1 linea motorizzazione passo carraio
lavanderia:	n. 1 punto luce
	n. 2 prese comandate per lavatrice e asciugatrice
	n. 1 presa di servizio da 10/16°
centrale termica	quadro di comando e controllo impianto impiantistica di funzionamento
Giardino:	Realizzazione prese 10/16 per l esterno Realizzazione punti luce per l esterno

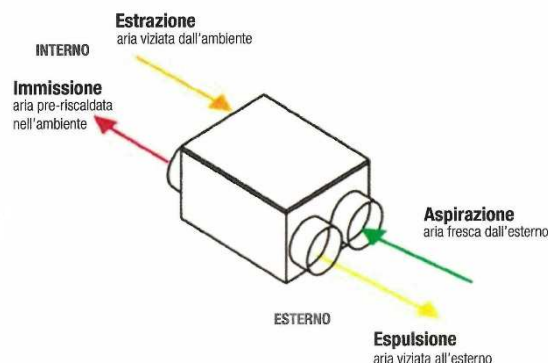


I materiali e dispositivi di comando e di alimentazione sono previsti della serie Idea (Vimar) o Living (Ticino) con placca in tecnopolimero colore grigio grafite (o altra colorazione da concordare direttamente con l'elettricista).

Viene inoltre prevista la posa sotto traccia di tubi per predisposizione impianto antifurto.

Realizzazione di tutte le tapparelle automatizzate, con pulsante di comando vicino al serramento, e pulsante con comando centralizzato all'ingresso.

Impianto di ventilazione meccanica controllata: per regimentare la ventilazione dell'alloggio viene installata apposita unità "scambiatore d'aria" con recuperatore di calore (inverno) e di fresco (estate) dall'interno dell'ambiente di circa il 70-93%. Con tale sistema avviene un'aspirazione di aria fresca dall'esterno con immissione di aria pre-riscaldata (raffrescata) nell'ambiente, con contestuale estrazione dell'aria viziata dall'ambiente con espulsione di questa all'esterno.



Miglioramento dell'aria con riduzione del livello di umidità presente nei locali e abbattimento dei pollini.

Cantina, centrale termica e autorimessa: tramezzatura in mattoni intonacati, tetto

a vista, pavimentazione in piastrelle, impianto elettrico come sopra descritto, porte in metallo smaltato tipo multiuso. Realizzazione di scoli per l'acqua in garage-lavanderia centrale termica-cantina.

L'autorimessa viene chiusa con portane sezionale con telecomando.

Aree verdi: Saranno sistemate con corretto riporto di terra vegetale per uno spessore medio di cm. 40 circa dato in opera livellato. La preparazione alla semina e piantumazione sarà effettuata dall'acquirente.

Recinzioni, accessi, percorsi interni: recinzione perimetrale dello stabile costituita da cordolo in calcestruzzo con ringhiera in ferro altezza cm. 120; percorsi pedonali e accesso pedonale con elementi in cemento autobloccanti.

NOTE:

- a. L'acquirente è libero di scegliere i materiali da campionatura e predisporre le disposizioni che desidera all'interno del suo appartamento prendendo gli opportuni accordi con la D.L. nei tempi indicati;
- b. Qualora la parte acquirente volesse far eseguire opere e/o forniture di materiali differenti da quanto qui concordato, dovrà concordare con la parte venditrice le modalità esecutive, tempistiche e variazione di importo.
- c. Tutte le caratteristiche nelle scelte dei materiali, disposizioni generali, dettagli costruttivi, ecc. relativi agli esterni ed alle parti comuni competono esclusivamente alla Direzione Lavori.
- d. Le illustrazioni, le immagini ed i disegni contenuti nel presente capitolato sono forniti dalle ditte produttrici e/o da fonti esterne ed indipendenti e sono da ritenersi indicativi delle forniture previste. Nell'eventualità che si rendesse necessario sostituire e/o modificare materiali o lavorazioni, per cause indipendenti dalla nostra volontà o per scelta della Direzione lavori, questi si intendono di modalità e qualità adeguati ai lavori ed ai materiali descritti nel presente capitolato.

LE GHIANDE Società Cooperativa