

PROVINCIA DI CUNEO  
COMUNE DI CHERASCO



# Palazzina “L’ALLEA”



PROGETTO DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE  
DA ERIGERSI IN CHERASCO

## CAPITOLATO GENERALE DEI LAVORI

**PROPRIETA'**  
IMPRESA EDILE MARENGO VITTORIO E DAVIDE



**PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI**  
VIVIANA MARENGO – Architetto

## **OGGETTO**

La presente scrittura contempla quanto verrà eseguito a carico dell'Impresa, considerando essa, parte integrante.

L' Impresa costruttrice, dovrà comprendere nel prezzo a forfait tutti i lavori necessari ed occorrenti per dare l'opera completamente ultimata in ogni sua parte, secondo le prescrizioni della presente descrizione tecnica e dei disegni allegati.

I suddetti disegni debbono intendersi soltanto di massima, riservandosi l' Impresa Costruttrice piena ed assoluta facoltà di apportare tempestivamente tutte quelle varianti, soppressioni ed aggiunte che a suo insindacabile giudizio ritenesse necessarie ed utili per la buona riuscita dell' opera nel rispetto delle descrizioni e dei prezzi delle opere da eseguire di seguito descritte.

## **DESIGNAZIONE SOMMARIA DELLE OPERE**

- Murature.
- Copertura tetto.
- Sfiatatoi e canne.
- Opere da lattoniere.
- Intonaci.
- Pavimenti e rivestimenti.
- Serramenti.
- Opere in ferro.
- Automazione cancelli.
- Scale, davanzali e soglie.
- Impianto di riscaldamento.
- Impianto igienico sanitario.
- Impianto elettrico.
- Tinteggiature.
- Pratiche amministrative, abitabilità e accatastamenti.

## **MURATURE**

Le murature di tamponamento esterno dei piani terreno e primo del fabbricato saranno eseguite a “cappotto” con uno spessore totale muro di cm. 50.

La muratura interna tra l'appartamento e il vano scala sarà eseguita a cassavuota dello spessore di cm 40.

### Descrizione stratificazione parete interna dal lato appartamento al lato scala :

In prossimità del pilastro:

- Intonaco lato appartamento.
- Isolante acustico (rivestimento per i 4 lati del pilastro).
- Pilastro in c.a.
- Pannello isolante di lana minerale autoportante, fonoisolante e fonoassorbente per intercapedine, cm 3.
- Mattone forato, cm 7.
- Intonaco lato scala.

In continuità della parete:

- Intonaco lato appartamento.
- mattone forato, cm 7.
- Pannello isolante di lana minerale, cm 3.
- Pannello dalle elevate prestazioni termiche e fonoassorbenti, di durata illimitata ed ecologico, cm 5.
- Rinzaffo intonaco interno.
- Mattone forato pesante, cm 12.
- Intonaco lato scala.

Alle pareti confinanti a scala condominiale e alle pareti confinanti con altre abitazioni non saranno ammessi tagli e scanature per impianti termici, idrici ed elettrici per un funzionamento a regola d'arte dell'isolante acustico.

Resta inteso che l'abitazione dovrà essere regolarmente areata giornalmente

secondo i canoni previsti dalla vigente normativa (DPR 412 e DLgs 311) affinché all'interno degli ambienti non si venga a creare un'umidità eccessiva per il benessere interno. A questo proposito l'impresa installa come innovazione **il SISTEMA DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA COMPRENSIVO DI MACCHINARIO**, un sistema integrato di ventilazione che permette all'aria di accedere nell'abitazione da dispositivi collocati nelle camere e nel soggiorno, gli "ingressi aria". Le bocchette di estrazione collocate nei locali più inquinati (bagno e cucina) provvedono a controllare i flussi di estrazione in base alle effettive necessità.

### **COPERTURA TETTO**

La struttura portante del tetto del fabbricato sarà costituita IN LEGNO.

### **SFIATATOI E CANNE**

La canna di tiraggio della caldaia a gas metano sarà in acciaio.

Per la cucina è previsto un esalatore per cappa salente fino alla copertura.

### **OPERE DA LATTONIERE**

Le opere di completamento del manto dei tetti, quali faldali, converse, scossaline saranno in **alluminio ramato** sp. 6/10, i grambiali attorno ai camini o simili verranno eseguiti in sp. mm. 6/10, comprese le sigillature.

I canali di gronda saranno anch'essi in alluminio ramato dello spessore di mm. 6/10 svil. 30 e saranno sorretti da robusti tiranti di sostegno posti ad intervalli di cm 50. Relativi tubi pluviali di discesa in alluminio ramato diametro mm 80, compresi i raccordi per i pluviali.

## **INTONACI**

L'intonaco esterno sarà eseguito con **KD2** fibrato e finitura in arenino bianco.

L'intonaco interno sarà eseguito con **KD2** fibrato e finitura a stabilitura.

Gli spigoli saranno completi di paraspigolo e rete porta-intonaco.

## **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

La pavimentazione del piano interrato (autorimessa, cantina) sarà costituita da piastrelle in precottura o monocottura, fornite dall'impresa. I restanti pavimenti dell'abitazione saranno a scelta della Committenza presso la ditta "Edilarte" di Roreto tra i campioni scelti dall' Impresa (prezzo d'acquisto solo materiale **€ 30,00**). Per le camere da letto, in alternativa ai pavimenti da capitolato, potranno essere posati Parquet in legno in spessore da cm 1,00. I pavimenti esterni dei balconi e dei porticati saranno eseguiti con piastrelle o in pietra. Tutti i pavimenti sopra descritti dovranno essere posati su massetto di conglomerato cementizio o incollati. Per tutti i pavimenti interni ed esterni è previsto uno zoccolino perimetrale dello stesso materiale impiegato per i pavimenti. Per la cucina il rivestimento sarà previsto su una parete completa ad altezza di mt. 1,80 circa da p.p.; per il bagno il rivestimento sarà previsto su 4 pareti ad altezza di mt. 2,10 circa da p.p. Il materiale impiegato sarà in Gres o ceramica a scelta della Committenza presso la ditta "Edilarte" di Roreto tra i campioni scelti dall' Impresa (prezzo d'acquisto solo materiale **€ 30,00**). Per il materiale di formato inferiore a 20x20 e superiore a 40x40, sarà concordato con l'Impresa il prezzo relativo alla posa. Eventuali decori e cornici saranno fuori contratto e anch'essi conteggiati a parte dall' Impresa sia per la posa che per il materiale.

## **SERRAMENTI**

Tutti gli infissi esterni saranno in legno di pino lamellare F.J. laccato comprensivi

di persiane in alluminio, completi di vetrocamera da mm 3/3/15/3/3 PUN (**stratificato**) con Argon di spessore totale 27mm per evitarne la frantumazione in caso di colluttazione. Il modello del serramento sarà a triplice chiusura, comprensivo di guarnizioni in gomma e maniglia in alluminio color argento. Tutti gli infissi esterni saranno dotati di predisposizione alla zanzariera. Il portoncino d'ingresso sarà a chiusura blindata delle abitazioni. La porta d'ingresso dell'autorimessa sarà del tipo **sezionale** isolata completa di dispositivi di sicurezza, guide di scorrimento zincate, manto preverniciato e dotata di motorizzazione a traino con relative fotocellule. Le porte interne saranno fornite dalla Ditta e scelte dall'acquirente tra i vari campioni in esposizione presso l'ufficio dell'Impresa.

## **OPERE IN FERRO**

Ai balconi e muretti di recinzione del fabbricato verranno poste in opera ringhiere in ferro sciolto, profilato e zincato secondo i disegni che verranno forniti dalla D.L. Le ringhiere delle scale interne saranno in ferro lavorato.

## **AUTOMAZIONE CANCELLI**

Il fabbricato sarà dotato di n.2 cancelli elettromeccanici con kit completo:

- 1 motore del tipo interrato comprensivo di scatola incasso.
- 1 coppia di fotocellule.
- 1 selettore a chiave.
- 1 lampeggiante + antenna.
- 1 scheda radio ricevente.

## **SCALE - DAVANZALI - SOGLIE**

La scala che dal piano interrato salirà fino al secondo piano sarà in pietra di Luserna fiammata con pianerottoli in piastrelle. Il camminamento di collegamento tra il cancelletto d'ingresso pedonale alla scala esterna sarà realizzato con

pavimentazione in pietra di porfido a cubetto posato a ventaglio. I davanzali interni saranno in marmo o pietra spess. cm. 3 fiammati. Tutte le aperture esterne del fabbricato avranno davanzali o soglie in pietra di Luserna fiammata cm 3 di spessore con superficie lavata, forniti di gocciolatoio per i davanzali con bordo arrotondato c.t. I muretti di contenimento della terra realizzati in c.a. saranno intonacati e tinteggiati, completati con una copertina in pietra di Luserna. La rampa di accesso carraio al piano interrato e l'area di pertinenza ai garage saranno completate in autobloccanti.

### **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

Il fabbricato sarà dotato di un impianto di riscaldamento del tipo centralizzato costituito da sistema a generazione termica di tipo autonomo. Il sistema, definito ad elevata efficienza energetica, sarà costituito da caldaia a condensazione a metano rispondente ai più ristretti requisiti di rendimento termico. Ogni alloggio sarà munito di modulo di utenza che consente l'autonomia termica e la contabilizzazione dei consumi diretti sia del riscaldamento, sia dell'acqua calda sanitaria, sia dell'acqua fredda. Ogni utente potrà pertanto accendere e spegnere il proprio impianto di riscaldamento a seconda delle proprie esigenze. L'impianto di riscaldamento verrà eseguito in opera con **serpentina radiante a pavimento** completo di materiale e posa in rispettiva al capitolato termotecnico. Le tubazioni che si diramano dal modulo di utenza ai corpi scaldati saranno del tipo multistrato coibentati come prescritto dalla legge 10/91. Saranno altresì termicamente isolate come da legge sopra indicata, ed annesso regolamento di attuazione (DPR 412), tutte le altre tubazioni che distribuiscono l'acqua calda sanitaria.

### **IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO**

Gli apparecchi sanitari saranno i seguenti: Lavabo con colonna o sospeso, bidet e water con colonne o sospesi a scelta tra diversi modelli. Le rubinetterie saranno del tipo miscelatore a scelta tra diversi modelli.

Il bagno sarà personalizzato con la scelta di una vasca da cm 170 X 70 o una doccia cabinata da cm 80 x 80 o da cm 75 X 90.

Sarà compreso il montaggio di n.4 sanitari e rubinetteria, un attacco lavatrice e un attacco cucina.

E' presente la predisposizione per n.1 allacciamento in corrispondenza del giardino per eventuale impianto di irrigazione.

## **IMPIANTO ELETTRICO**

Esecuzione di impianto elettrico di tipo civile comprendente le installazioni nell'unità immobiliare e nelle parti esterne, da eseguirsi secondo le norme CEI con tubazioni posate sotto pavimento e sottotraccia nelle murature e nei soffitti.

L' impianto comprende :

- n° 30 punti luce (interruttori, prese TV., prese SIP e prese 220 watt).
- n° 1 linea alimentazione caldaia con interruttore posto esterno.
- n° 2 linee termostato ambiente.
- n° 1 differenziale magnetotermico 16 A 2P. 0,03 MA.
- n° 5 differenziali per sezionamento linee.
- n° 1 impianto citofonico, completo di videocitofono **a colori** posto esterno con apriporta ed apri-cancello.
- predisposizioni luce esterna sui terrazzi comprensiva di lampade con luce a LED.
- predisposizione antifurto con **cavo schermato e sensore** da scatola di derivazione ad ogni singola apertura.

L'impianto viene eseguito con materiale serie **BTICINO LIVING INTERNATIONAL**, della migliore qualità esistente in commercio e conformi in tutto alle prescrizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore.

- n° 1 impianto di terra completo.
- Placchette copri-interruttori.

L'impianto di ricezione TV è costituito da un'antenna per la ricezione dei canali con digitale terrestre e da una parabola per la ricezione dei canali satellitari.

Ogni appartamento sarà dotato di:



- n.1 punto antenna terrestre + punto antenna satellitare per soggiorno.
- n.1 punto antenna per camera da letto.
- n.1 punto antenna terrestre per terrazzo.

## **TINTEGGIATURE**

Le pareti esterne saranno tutte tinteggiate con (tinta al quarzo) scelti dal Direttore Lavori e dall'Impresa.

## **PRATICHE AMMINISTRATIVE – ABITABILITA'- ACCATASTAMENTI**

Tutte le procedure burocratico/amministrative inerenti la costruzione (varianti in corso d'opera, pratiche per agibilità, pratiche Genio Civile, Direzione dei Lavori, piani di sicurezza, Accatamenti), allacciamenti Gas, Enel, Telecom e parabole **sono a carico dell'impresa.**

**AGGIUNTE E MODIFICHE**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Cherasco, lì.....

Per accettazione

**IL COMMITTENTE**

**L'IMPRESA**