

CAPITOLATO
PER NUOVA COSTRUZIONE
Condominio “IRIS”
Busca – PEC. R5f1 – Lotto 2

ART. 1

OGGETTO DEL CAPITOLATO

Il capitolato ha per oggetto la costruzione in Busca, Via Piave, PEC. R5f1, lotto n. 2, di un nuovo fabbricato ad uso residenziale denominato “Condominio IRIS” a due piani fuori terra ed un piano interrato per cantine ed autorimesse.

ART. 2

AMMONTARE DEL PREVENTIVO

L'importo 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, scale in granito Rosa Beta, pavimenti e rivestimenti, serramenti interni ed esterni, porte cantine, portoni basculanti per autorimessa, impianto elettrico, di riscaldamento, idrico e sanitario, gronde e faldali, ringhiere, recinzioni, finestre per cantine, 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, regolamento condominiale con tabelle millesimali di proprietà e riparto spese 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 dalla nuova strada realizzata nell'interno della lottizzazione con ingresso dotato di videocitofono colore e apertura elettrica.

L'accesso alle autorimesse avviene da Via Piave tramite rampa munita di cancello automatizzato comandato da radiocomando.

Le cassette postali sono posizionate all'esterno, a lato dell'ingresso pedonale.

Nell'area antistante la palazzina vengono ricavati i parcheggi per auto.

▪ **ALLOGGI**

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 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. 5; le parti di solette ed i pilastri inseriti nelle murature perimetrali e divisorie sono isolati dalle murature stesse con la posa di uno strato isolante Isolmant 5 mm. (gomma isolante) per attenuazione dei ponti acustici.

Isolamento contro il rumore di calpestio-sottofondo pavimenti: sul grezzo della soletta, a seguito del passaggio dei tubi per gli impianti elettrici, idrici e scarichi, viene eseguita ungettata di cemento alleggerito con polistirolo in perle



dello spessore di circa cm. 5-6; su detto strato viene posato un telo Isolmant biplus spessore mm. 9 per isolamento acustico anti calpestio, sulle pareti perimetrali e sui tramezzi interni viene fissata una fascia perimetrale di desolidarizzazione reticolata

adesivizzata spessore mm. 5, posa di piastre funghettate in polistirolo spessore cm. 3, piano di posa dei pavimenti in pastina di cemento spessore cm. 6 circa con annegata rete di ripartizione.

Isolamento soffitto: sull'ultimo solaio viene steso un doppio strato di polistirene sinterizzato tipo neopor spessore cm. 10+10 massa kg. 25 con sovrastante getto in pastina di cemento.

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 grassello di calce tipo stabilitura .

Serramenti esterni: porta di accesso del tipo blindato della DIERRE con rivestimento esterno in pino verniciato, con spioncino a cannocchiale, guarnizione in gomma sulle battute e lama paraspifferi.

Finestre e portefinestre in legno lamellare monoblocco avvolgibile mordenzato noce, modello classico ad una o più ante, sezione nominale montanti serramenti mm. 68x80, le portefinestre avranno traversa rompitratta e zoccolatura composta da elementi calettati e sovrapposti, avvolgibili in doghe di alluminio coibentate color avorio, vetri camera mm. 3+3/16/3+3.1ac+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 possono essere dotate di doppia apertura (vasistas/compasso) su richiesta del cliente fino ad una luce di cm. 100.



Porte interne: possibilità per l'utente di scelta tra la serie cantieristiche in uso presso le Ditte convenzionate con la Cooperativa Le Ghiande

Le porte sono dotate di 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: pavimenti zona giorno e zona notte in piastrelle a scelta dell'utente di gres porcellanato di prima scelta delle migliori marche dimensioni da cm 20 a cm. 60 o tipo finto legno cm. 12-15 larghezza per cm. 60-90 lunghezza, nelle camere è possibile, a richiesta, la posa di parquet in legno pre-finito in rovere, iroko, doussiè, listello mm. 10 posato a tolda di nave, il rivestimento in cucina in ceramica smaltata delle migliori marche 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. 2,00-2,10.

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 pasta 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.



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 granito bianco sardo lucido (o similare) spessore 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 su muretti in cls. con copertina fino a raggiungimento della quota di mt. 1,00 con elementi in ferro lavorato con disegno semplice,

tratti di ringhiera a completamento in ferro lavorato a disegno semplice.

Impianto di riscaldamento a pavimento: l'impianto sarà del tipo centralizzato con unità satellite per utenza con la contabilizzazione calore per ogni alloggio.



Progettato per temperature - 10°/+20° del tipo a pavimento con integrazione di un calorifero nei bagni come previsto da progetto esecutivo depositato presso il Comune di Busca. Sarà realizzata una sola centrale termica nel sottotetto nel rispetto della normativa vigente al momento della sua realizzazione. La rete di distribuzione alimenterà le singole unità abitative dotate di

unità satellite per la contabilizzazione del calore. L'erogazione del calore nelle unità abitative 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 cronotermostato e collegamenti elettrici.

Impianto acqua calda sanitaria: installazione di n. 8 pannelli solari collegati a n. 2 bollitori per un accumulo totale di 1.000 litri di acqua calda sanitaria. 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 box-doccia cm. 80x100 con

box in metacrilato, lavabo composto da lavandino sospeso, (qual'ora l'acquirente intenda fornire un mobile bagno, il lavabo sarà a misura del mobile), bidè e water del tipo sospeso, quest'ultimo completo di vaschetta da incasso e sedile, attacco lavatrice.

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.

La rubinetteria saranno delle seguenti ditte:

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



- il saliscendi della doccia sarà della ditta GROHE RELEXA.

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

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



Impianto elettrico, videocitofono, tv e telefono:

Tutte le unità saranno dotate di quadro centrale con interruttore differenziale di protezione (salvavita) e di interruttori magnetotermici bipolari distinti per la linea di illuminazione e forza motrice come segue: prese zona cucina – prese zona giorno e notte – prese bagni – prese e luci eterne – luce zona giorno e notte – luce bagni – avvolgibili motorizzati (n. 7 magnetotermici).

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.



Dal quadro contatori dipartono, sotto linee protette, le linee per le cantine, le autorimesse e per gli alloggi.

Sono previsti i seguenti punti luce:

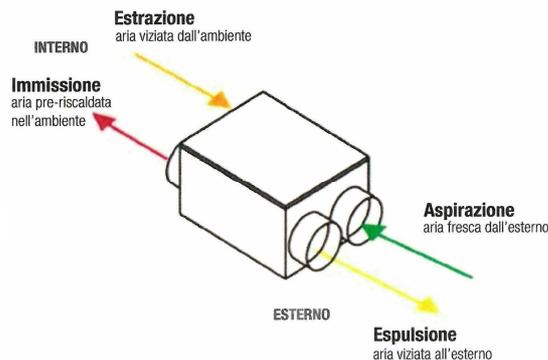
- soggiorno: n. 2 punti luce
n. 5 prese da 10-16/A
n. 1 presa telefono
n. 1 presa TV
n. 1 presa SAT.
- cucina: n. 1 punto luce
n. 6 prese 10-16/A
n. 4 prese per frigo, forno, lavastoviglie e microonde con linea da 4,5 mmq.
n. 1 presa telefono
n. 1 presa TV
n. 1 punto alimentazione cappa aspirante
- camere da letto: n. 1 punto luce
n. 4 prese 10-16/A

	n. 1 presa TV
	n. 1 presa telefono
ripostiglio	n. 1 punto luce
	n. 1 presa da 10-16/A
disimpegno	n. 1 punto luce
	n. 1 presa da 10-16/A
bagno:	n. 2 punti luce
	n. 2 prese da 10-16/A
	n. 1 attacco lavatrice
cantine e autorimesse:	n. 1 punto luce
	n. 2 prese da 10-16/A

I materiali e dispositivi di comando e di alimentazione 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.

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.

Impianto fotovoltaico per parti comuni: l'energia elettrica per il funzionamento delle parti comuni (scale e corridoio cantine/autorimesse, centrale termica) viene ottenuta mediante pannelli fotovoltaici posti sul tetto per una potenza calcolata di 6 KW_p. L'impianto comprende i pannelli, l'inverter, la rete di distribuzione escluso collegamento alla rete che rimane a carico del Condominio con l'attivazione del contatore condominiale.



Cantina: muri in blocchetti di cemento a vista e soletta in lastre prefabbricate a vista, pavimentazione in battuto di cemento, impianto elettrico come sopra descritto, porta

tipo multiuso, finestra a vasistas,

Autorimessa: muri in blocchetti di cemento a vista e soletta in lastre prefabbricate

te, pavimentazione in battuto di cemento, impianto elettrico come sopra descritto, portone basculante con grigliatura per l'aerazione.

Aree verdi private: Saranno sistemate con corretto riporto di terra vegetale per uno spessore medio di cm. 50 circa dato in opera livellato. La preparazione alla semina e piantumazione sarà effettuata dall'acquirente.

Diritto di derivazione acqua irrigua. Alla Parte Acquirente degli alloggi a piano terra, dove possibile, viene riservato il diritto di effettuare i lavori di scavo, posa della cisterna e allacciamenti idrici al canale consortile anche prima della presa in possesso dell'alloggio eseguendo i lavori di sistemazione del giardino con opere a suo carico. In sede di atto alla Parte Acquirente verrà intestata la quota di derivazione acqua dal Canale Irriguo.

▪ **PARTI COMUNI**

Struttura in c.a. come da progetto (disegni e calcoli) depositato presso il Comune di Busca 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 Busca.

Impermeabilizzazione piano scantinato: tutti i muri perimetrali del piano scantinato per la parte contro terra verranno impermeabilizzati con una guaina bituminosa da mm. 4 con protezione in laminato fondaline.

Tetto: Il tetto viene eseguito in c.a. e ricoperto con tegole in cemento del tipo coppo di francia striato, posate su listellatura, telo salvagoccia e intercapedine con funzione di microventilazione.

Centrale termica e camino: pareti e soffitto REI 120, areazione permanente diretta dall'esterno, caldaia a gas metano a condensazione per riscaldamento tipo Viesmann o similare. Fumi scaricanti in canna fumaria a servizio dell'impianto termico in acciaio inossidabile incamiciato con zoccolo raccogli condensa, portello di ispezione e allacciamento a caldaia.

Opere di lattoneria: falde, pluviali e discese in lamiera preverniciata color similrame con elemento di base in ghisa,
Le acque piovane verranno tenute separate dalle acque sporche e verranno convogliate nelle fognature acque bianche con tubazioni pvc. o scaricate in pozzi disperdenti.

Atrio di ingresso e scala: pavimentazione atrio e pianerottoli intermedi ed al piano, gradini, alzate e battiscopa in granito rosa beta.
Ringhiera scala in ferro a disegno semplice come da progetto.

Impianto elettrico parti comuni: L'impianto elettrico parti comuni prevede campanelli e videocitofono a colore sui cancelli principali per tutte le unità.
I campanelli saranno ripetuti sugli ingressi interni.
L'illuminazione per gli ingressi, i percorsi pedonali, le aree comuni ed i parcheggi sarà realizzato secondo le scelte della D.L.

Antenna TV.: viene previsto l'impianto centralizzato televisivo sia satellitare (n. 6 canali) che normale.

Facciate: le facciate verranno tinteggiate di colore verdino chiaro con cornici bianche. Sulle pareti dei terrazzi vengono riportate delle fasce in tonalità verde scuro, il tutto per una integrazione nell'ambiente circostante.

Recinzioni e accessi: recinzione perimetrale del condominio costituita da cordolo in calcestruzzo con ringhiera in ferro altezza cm. 120, percorsi pedonali, accesso pedonale al fabbricato con elementi in cemento autobloccanti.

Rampa e corsia accesso autorimesse: cancello di accesso alla rampa con apertura elettrica con radiocomando, pavimentazione rampa e corsia in pavimentazione bitumata costituita da strato di base e tappeto di usura superficiale.

NOTE:

- a. Il singolo 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 Societa' Cooperativa