

RESIDENZA “LE GIAIRE”

CAPITOLATO GENERALE DELLE OPERE INERENTE I LAVORI DI
COSTRUZIONE DELLA RESIDENZA “ LE GIAIRE ”, SITA NEL COMUNE DI
A TOIRANO, IN VIA ALLE MURA.

OGGETTO : Descrizione generale delle opere e finiture, il tutto personalizzabile nel limite del possibile, a seconda delle richieste o esigenze del cliente, nell'ipotesi del rispetto e della compatibilità basta che siano compatibili, con le normative tecniche comunali vigenti e comunque che siano soggette ad approvazione della direzione lavori .

ARTICOLO 1 - OPERE IN C.A. -

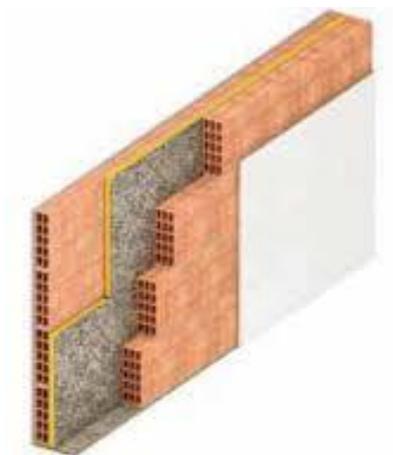
Realizzazione struttura in cemento armato secondo le nuove norme di calcolo delle opere strutturali in c.a. soggette a normativa antisismica, con successive e relative varianti in corso d'opera nell'ambito della struttura in c.a..

ARTICOLO 2 - MURATURE -

- **Muri perimetrali** - Preventiva fasciatura dei pilastri con materiale idoneo al fine di interrompere i ponti termici dei c.a., con successiva lavorazione esterna eseguita in modo tradizionale a



camera d'aria e costituita da paramento esterno in mattoni tipo Biotherm o similare, delle dimensioni di cm. 15x19x30, posti in opera con aggiunta di malta opportunamente miscelata, successiva sigillatura interna mattoni con malta cementizia lisciata a talloccia e pronta a ricevere l'isolante dello spessore di cm. 8 tipo EXTRAWALL della ditta ISOVER o similare ed infine chiusura perimetro con paramento interno costituito da mattoni tipo Biotherm o similare, delle dimensioni di cm. 15x19x30, posati con malta opportunamente miscelata.



- **Divisori tra appartamenti** - Esecuzione di nuovi muri divisori interni tra gli appartamenti costituiti da doppia parete di cui una in mattoni tipo Biotherm o similare delle dimensioni di cm. 10x19x50, pronta a ricevere successivo isolante

termoacustico di idoneo spessore, del tipo CELENIT o similare, ed infine paramento di

mattoni delle dimensioni di cm. 8x19x50, posati con l'impiego di malta cementizia opportunamente miscelata.

- **Divisori interni** - Esecuzione in opera di tavolato semplice in mattoni dello spessore di cm.

8/12 posti in coltello e posati con malta di calce, cemento e sabbia, opportunamente miscelati per la realizzazione delle divisioni interne dei vari locali.

ARTICOLO 3 - ESALATORI E VENTILAZIONE

- Le **cucine** o angoli cottura saranno muniti di attacco per cappa d'aspirazione fuochi e foro perimetrale per areazione del locale medesimo. (N.B.: le cucine sono previste solo per fuochi ad induzione al fine di ridurre sia i rischi domestici, che i costi fissi dei contatori gas).

Sara inoltre prevista l'installazione di appositi dispositivo di ventilazione meccanica puntuale con recupero di calore tipo ZEHNDER COMFOAIR. (optional).

- Le **colonne di scarico** delle acque nere saranno costituite da tubazioni silenziate in tubazione Rehau o similare di diametro appropriato per smaltimento ed esalazione.

ARTICOLO 4 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA SANITARIA -

L'impianto di ogni alloggio sarà servito da tubazioni di distribuzione a collettore con mandata e ritorno, eseguiti in Rehau o similare con diametro ed interasse adeguato, secondo le



indicazioni progettuali, per alimentazione impianto di **riscaldamento a pavimento** da utilizzare in tutti i vani e porzione del locale bagno, completo di valvole per la regolazione della mandata ed il tutto regolato da crono termostato semplice, che verrà compensato con aggiunta di radiatore **termoarredo** in acciaio, (predisposizione scaldabagno elettrico utilizzabile anche nelle stagioni intermedie) poggiante su mensole fissate a tassello nella muratura, completo di valvole per la regolazione della mandata ed il tutto regolato da crono termostato semplice .

ARTICOLO 5 - IMPIANTO IDRICO SANITARIO -



- Gli apparecchi sanitari, dal design classico e prezioso, saranno della ditta **IDEAL-
STANDARD** serie tesi, **POZZI GINORI** serie **fast** o similare di colore bianco, ed

ogni bagno sarà dotato di piatto doccia rettangolare 70x90, lavabo con colonna o semicolonna, bidet e vaso con cassetta ad incasso del tipo Geberit, con rubinetterie **IDEALSTANDARD** serie **ceraplan** o similare.



ARTICOLO 6 - IMPIANTO ELETTRICO -

L'impianto elettrico di **livello 1** secondo la norma CEI 64/8 sarà eseguito incassato in tubi flessibili, apparecchi di comando marca **BITICINO serie Living Now** o similare, con placche plastificate in colore standard.

Il centralino dell'alloggio sarà invece realizzato con lo standard di **livello 2** della norma CEI 64/8, in particolare



sarà previsto un dispositivo di controllo carichi elettrici tale da non fare intervenire il limitatore dell'ENEL, inoltre ogni appartamento verrà dotato di prese per forno, frigorifero, lavastoviglie e lavatrice comandate da interruttore magnetotermico unipolare, mentre a lato dei portoncini sarà disposto un pulsante per suoneria con targhetta portanome.

Ogni appartamento sarà dotato di impianto di citofono, gli apparecchi interni saranno del tipo a parete, l'impianto TV satellitare sarà centralizzato con antenna e parabola posta sul tetto per la ricezione delle principali reti televisive della zona.

N.B.: Sarà realizzata la predisposizione di tubazioni e scatole porta apparecchi per la possibile futura implementazione di sistemi domotici per il controllo e la gestione dell'alloggio (antintrusione, termoregolazione, diffusione sonora, controllo degli assorbimenti elettrici, controllo remoto via web) .

ARTICOLO 7 - CLIMATIZZAZIONE -

Realizzazione predisposizione per impianto di climatizzazione idronico centralizzato (cioè privo di rumorose unità esterne), realizzato con unità interne tipo split a parete installate nelle varie stanze, attraverso tubazioni idonee sottotraccia, per un successivo utilizzo futuro da parte del proprietario. (L'esecuzione sottotraccia viene concordata di comune accordo in funzione di futura installazione e relativo modello o quantificata di comune accordo da preventivo diretto al cliente)

ARTICOLO 8 - INTONACI -

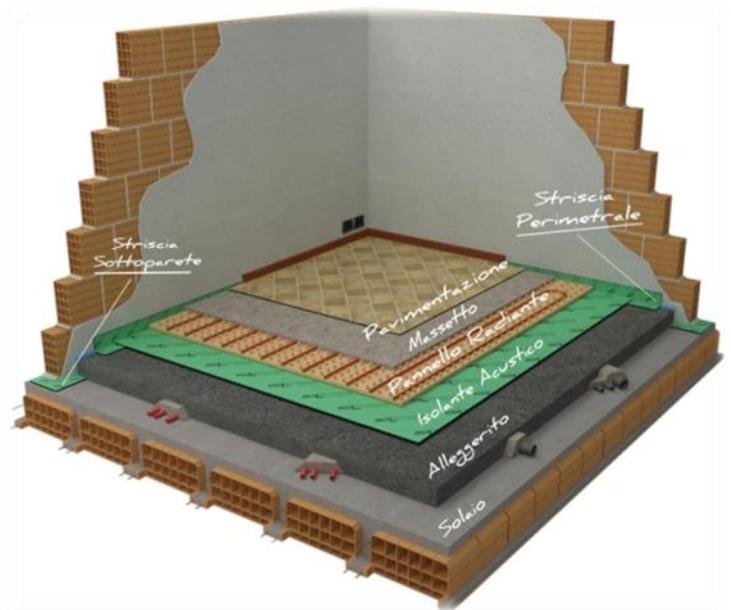
- **Intonaco interno** - Applicazione di nuovo intonaco interno, eseguito a proiezione meccanica per l'uso di premiscelato (INTOALFA o similare) tipo di prodotto specifico per

interni, composto da una miscela base riempitiva e successiva finitura in rasante specifico e completo di paraspigoli.

- **Intonaco esterno** - Fornitura e posa in opera di intonaco esterno su facciate, eseguito mediante applicazione con mezzi meccanici di materiale premiscelato fibrato specifico per esterni, eseguito in più mani se necessario con spessore medio cm. 2/3 e finitura in arenino vk2, compreso formazione dei piani di lavoro, riquadrature, spigoli vivi, ecc. e tutto il necessario per svolgere i lavori a regola d'arte.

ARTICOLO 9 - SOTTOFONDI -

- Provvista e posa in opera impasto di materiale PERLISOL o similare già pronto in sacchetti in miscela a base di perlite espansa, cemento portland e additivi specifici, utilizzato per getto



caldana dello spessore medio di cm. 8/10 circa a copertura dei tubi secondo bollini ed eseguito in unico strato opportunamente miscelato, livellato e lasciato riposare prima del calpestio,

materiale impiegato per la coibentazione parziale dei solai tradizionali all'interno di tutti i locali, compresa successiva posa di bandella taglia muro, della ditta FONOSTRIP o similare, opportunamente risvoltato sulle pareti e pronto a ricevere pannello bugnato necessario alla posa della tubazione per il riscaldamento a pavimento.

ARTICOLO 10 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI -



– Posa di **pavimenti** in gress porcellanato su sottofondo, precedentemente realizzato pronto a ricevere direttamente la posa a colla delle piastrelle sia in diagonale che dritte, con aggiunta di eventuali distanziatori da 3 mm e relativa sigillatura delle fughe, con stucco specifico di colore appropriato secondo le campionature proposte in cantiere, (con valore pari ad euro 25,00/mq.) Il committente è libero di scegliere materiali diversi da quelli proposti pagando la

differenza direttamente al punto vendita, in tal caso potrà essere applicato un costo aggiunto per la posa, a seconda del tipo di formato scelto (listoni, grandi formati, mosaici).

- **I terrazzi**, saranno pavimentati con piastrelle antigelive di colore a discrezione della D.L., con finitura zoccolino dello stesso tipo di piastrelle.

- Finitura interna con **zoccolino** in ceramica tipo pavimento o in legno verniciato, altezza cm.8 circa, fissato alla parete, con specifica colla ed opportunamente stuccato.

- Le **pareti delle cucine e dei bagni** saranno rivestite con piastrelle per un'altezza lineare di metri

2,00 circa per i bagni e un'altezza lineare di metri

1,60 circa per le cucine, inoltre le altezze possono

variare secondo il formato delle piastrelle stesse .

(come da campionatura in visione presso il cantiere

pari ad euro 25,00/mq.)



ARTICOLO 11 - OPERE IN PIETRA -

Provvista e posa in opera soglie, davanzali, copertine, fasciamenti scale e relativi zoccolini, verranno eseguite in pietra di granito o similare, a seconda delle disposizioni comunali e a scelta della D.L..

ARTICOLO 12 - SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI -

Finestre - Le aperture sia semplici che a balcone, avranno serramenti in lega leggera con alluminio verniciato o PVC a scelta della D.L., di colore bianco, completi di vetro camera dello spessore di mm. 4 - 18 - 4 o



similare con sistema a giunto aperto taglio termico. Tutti i serramenti saranno dotati di certificazione CE e conformi alle prescrizioni di zona climatica. (Come da campionatura in visione presso cantiere)



Persiane - Fornitura e posa in opera di persiane alla genovese in alluminio verniciato con colorazione a scelta della D.L..

Portoncini - Fornitura e posa in opera di portoncini con dimensioni 85x210 ad ingresso degli appartamenti di tipo blindato della ditta Dierre modello Hibry o similare, completi di serratura di sicurezza, spioncino, maniglie ed accessori e rivestiti con pannello liscio interno ed esterno a scelta della direzione lavori.



Porte interne - Fornitura e posa in opera di porte interne con

dimensioni standard 80x210 o similare, effetto legno laccato naturale di colore a scelta del committente, a battente, con piano tamburato, rivestite sulle due facce da pannelli lisci,

completi di accessori e ferramenta. (come da campionatura in visione presso cantiere) Il committente è libero di scegliere finiture diverse da quelle proposte pagando la differenza direttamente al punto vendita.

ARTICOLO 13 - TINTEGGIATURE -

- **Tinteggiature esterne**, dietro preparazione sottofondo con fissativo della ditta Sikkens o similare e realizzazione in doppia mano di pittura minerale ai silicati con colori consentiti nella zona dall'Amministrazione Comunale e in ogni modo a scelta della D.L..

- **Tinteggiature interne** eseguite dopo una preliminare preparazione e successiva stuccatura, con una mano di isolante e due mani di pittura traspirante.

ARTICOLO 14 - ASCENSORE -

Realizzazione vano tecnico per successiva posa di ascensore con cabina a scelta della D.L. ed ingresso utile anche per l'uso di eventuali carrozzine, completo in opera con cabina ed accessori nel rispetto delle normative vigenti.

ARTICOLO 15 - IMPIANTI TECNOLOGICI VOLTI AL RISPARMIO ENERGETICO

Il complesso immobiliare sarà dotato delle più moderne tecnologie inerenti la sicurezza ed il risparmio energetico previsto dalla vigente normativa in particolare:

- L'impianto di riscaldamento invernale, acqua calda sanitaria e raffrescamento estivo a servizio di ciascuna unità immobiliare sarà di tipo **centralizzato termoautonomo**, cioè il consumo di energia per il riscaldamento, il raffrescamento e per l'acqua calda sanitaria verranno contabilizzati in base al reale utilizzo e le spese saranno ripartite secondo la Norma UNI10200.

- La centrale termica volta alla produzione di acqua calda per il riscaldamento a pavimento, per l'acqua refrigerata per il raffrescamento estivo e per l'acqua calda sanitaria sarà completamente elettrica a "pompa di calore ad alta efficienza" e verrà asservita da impianto solare termico al fine di limitare al minimo il consumo di energia elettrica da parte dell'ENEL.

ARTICOLO 16 - COLLAUDI -

Gli impianti idraulici ed elettrici saranno collaudati a cura dell'impresa esecutrice, fornendo la rispettiva dichiarazione originale di conformità relativa alla garanzia della corretta esecuzione dei lavori stessi, il tutto conforme al DM 37/08.

Inoltre la costruzione sarà fornita di tutte le predisposizioni per successivi allacci dei contatori da parte del proprietario.

NOTE PARTICOLARI :

A) La presente descrizione dei lavori evidenzia i principali dettagli che possono interessare l'acquirente ;

B) Tutte le caratteristiche nelle scelte dei materiali, disposizioni generali, dettagli costruttivi ecc., relativi agli esterni ed alle parti comuni competono esclusivamente alla D.L. che potrà introdurre anche all'interno degli appartamenti le modifiche eventualmente necessarie per motivi tecnici ;

- C)** 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 il responsabile dell'impresa costruttrice e direttore di cantiere Geom. Orazio Muscarella ;
- D)** Per tutto quanto richiesto al di fuori del suddetto capitolato sarà considerato extra pertanto conteggiato di comune accordo, come costo aggiuntivo ;
- E)** Le modifiche rispetto ai disegni di progetto devono essere sottoposte alla D.L. che potrà non autorizzare se arrecano pregiudizio alla stabilità della casa o alla tranquillità degli altri condomini ;
- F)** Nessuna responsabilità sarà assunta dalla D.L. per i materiali extra-capitolato e per modifiche alla disposizione tipo ;
- G)** Lo studio dell'arredamento con la rilevazione delle misure dovrà avvenire dopo l'esecuzione degli intonaci e relativi rivestimenti ;
- L)** La vendita viene effettuata a corpo e non a misura, comprensiva di servitù passive ed attive (canne fumarie, tubazione fogne, eccetera.....)

N.B. L'allaccio dei medesimi contatori e l'intestazione restano comunque a carico del proprietario, compreso il relativo atto notarile .

Grati sin d'ora per il Vostro cortese interessamento e lieti della Vostra conoscenza

porgiamo i nostri più *C O R D I A L I S A L U T I*