

Le Gemme C CAPITOLATO TECNICO-DESCRITTIVO

1 - SCAVI E MOVIMENTO TERRA

Verranno eseguiti gli scavi di qualunque genere per lo sbancamento generale e per la realizzazione dei plinti e delle fondazioni.

Gli scavi a sezione obbligata dovranno spingersi fino a poggiare su un terreno idoneo e avranno le dimensioni richieste dal calcolo del C.A.

L'impresa provvederà ai riporti necessari, secondo quanto previsto dal progetto.

2

2 - FONDAZIONI

Le fondazioni dovranno appoggiare su terreno riconosciuto idoneo e avranno dimensioni e posizionamento secondo quanto indicato dal progetto del C.A.

3 - STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO

Le strutture portanti verticali saranno costituite da pilastri in C.A., mentre i solai saranno eseguiti in C.A. misto laterizio e predalles al piano interrato.

Il tutto sarà eseguito nel rispetto delle indicazioni risultanti nell'apposito progetto del C.A.

I muri di contenimento terra e delle recinzioni saranno in cls appositamente armato e dove necessario saranno dotati di smussi di finitura; i muri saranno impermeabilizzati lungo il perimetro della casa e non quelli dei giardini e delle recinzioni.

4 - MURATURE E TRAMEZZI

Le murature di tamponamento esterno saranno formate da due mattoni di spessore 12cm con interposto isolante; gli isolanti e gli impianti saranno realizzati in base a quanto prevede il progetto redatto dalla ditta ETA progetti in base alle direttive previste dalla Relazione Tecnica art. 28 L. 10/91 e D.Lgs 192/05 come modificato da D.Lgs 311/06 e prescrizioni B.U.R. 06/07; il tutto già presentato agli uffici Comunali competenti.

I tramezzi interni degli alloggi saranno composti da murature dello spessore di 8cm, il tutto con l'uso di malta di calce idrauliche miscelate con cemento oppure premiscelate.

I divisori dei box e delle cantine saranno in blocchi di cls lavorati a vista.

5 - MANTO DI COPERTURA

La copertura sarà realizzata con pannelli in lamiera della ditta UNIMETAL spa.

L'isolamento sarà realizzato sul solaio sottotetto; saranno previste una scala retrattile e un lucernario per l'accesso al tetto. Inoltre, sul manto di copertura, saranno collocati pannelli fotovoltaici come da progetto.

6 - LATTONERIE

Sul perimetro esterno del fabbricato verranno messe in opera gronde, discese, faldali e frontalini in lamiera preverniciata .

7 - FINITURA FACCIATA

La facciata esterna intonacata sarà tinteggiata con due strati di lavabile idoneo per esterni, di colore a scelta della ditta costruttrice.

8 - CANNE E CAMINI

La canna di esalazione degli scarichi della caldaia a gas sarà di dimensione adatta ad un giusto funzionamento e saranno di un materiale idoneo e nel rispetto delle normative vigenti.

La canna terminerà in apposito comignolo realizzato in opera oppure prefabbricato.

Nei muri esterni si troverà x ogni all. uno sfiato del diam. 10 cm da usarsi per la cappa delle cucine o per un aspiratore a parete (questo escluso) , mentre quelle di ventilazione secondaria dei servizi igienici saranno in geberit e proseguiranno la colonna di scarico principale e termineranno sopra la copertura delle tegole in appositi pezzi speciali per lo sfiato.

9 - DAVANZALI E SOGLIE

Saranno posati in opera davanzali esterni in pietra di luserna aventi spessore di 5cm con costa dritta.

I davanzali interni saranno in materiale composito o simile di spessore 3cm con costa dritta.

Le soglie dei balconi saranno realizzate con profilati in alluminio.

10 - SCALE

La scala condominiale sarà realizzata in granito bianco sardo o composito e avrà pedate di spessore 2cm e alzate di 2cm posate a “cassetto”, così come i battiscopa.

11 – INTONACI

Gli intonaci interni e esterni saranno realizzati con malte premiscelate con finitura rasata fine o a spugna.

12 - BALCONI

I balconi saranno realizzati con piastrelle antigelive per esterno a scelta della ditta costruttrice.

La rampa, la corsia di manovra e i vialetti pedonali saranno pavimentati con autobloccanti in cls a scelta della ditta costruttrice, così come i terrazzi scoperti a p.no giardino.

13 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Al piano interrato sarà realizzato un battuto in cls con finitura al quarzo.

Negli alloggi le piastrelle saranno incollate su un sottofondo realizzato con sabbia e cemento.

Le piastrelle in capitolato avranno come valore massimo € **36,00 di listino al mq (trentasei Euro)**, sia per i pavimenti che per i rivestimenti (**decori, fasce colorate, pezzi speciali e profili per i rivestimenti dei bagni diversi dal pvc sono esclusi**).

La posa dei pavimenti sarà in quadro oppure in diagonale, con giunto minimo 2mm e stucco grigio, eventuali altre pose e stucchi verranno concordate in cantiere, così come la posa di gres porcellanati rettificati o simili di grandi formati (oltre 40 x 80).

Le piastrelle da pavimento avranno delle dimensioni minime di 20x20 cm e massime 40x80 cm.

Altezza rivestimenti: mt 2 nei bagni e 1.80 mt nelle cucine (parete attrezzata + risvolti 60 cm).

Per i rivestimenti, verranno conteggiate a parte le seguenti pose: piastrelle non comprese tra il 20x20 cm e 30x60, in diagonale e con fuga.

In caso di scelta di materiali extra capitolato, la differenza da pagare si calcolerà facendo la differenza tra il prezzo di listino del materiale scelto con quello previsto in capitolato (36,00 euro) applicando inoltre uno sconto del 20%.

I palchetti non sono compresi, in caso di scelta la differenza di prezzo verrà conteggiata come nel caso delle piastrelle, per quanto riguarda la posa (dritta unita o dritta a correre) la differenza da pagare si stabilisce sin d'ora in € 25,00 (venticinque Euro) al mq compresa una mano di primer aggrappante e colla bicomponente.

I battiscopa in capitolato avranno un valore di listino di € 12,00 al ml, per eventuali scelte oltre questo valore vale il procedimento sopra descritto.

14 - SERRAMENTI ESTERNI - INTERNI

Esterni: i serramenti esterni saranno in legno lamellare di prima scelta, dotati di guarnizioni, vetri isolanti e manigliera in ottone o alluminio, verniciati con colore a scelta della ditta costruttrice; esternamente saranno piazzate persiane in alluminio, a scelta della ditta costruttrice.

Saranno eseguiti a regola d'arte e piazzati su controtelai in legno dolce.

Interni: i serramenti interni saranno montati su controtelai in legno dolce, di tipo tamburato in noce tanganica oppure in laminato, nel numero indicato in progetto.

Si potranno scegliere fra i modelli in catalogo, fino ad un prezzo di € **400,00 (quattrocento) a porta piazzata** (comprensivo di mascherina e posa in opera).

I portoncini di ingresso degli alloggi saranno blindati a scelta della ditta costruttrice.

N.B: le porte scorrevoli non sono comprese in capitolato (salvo quelle già previste in progetto).

P.no Interrato: le porte delle cantine saranno in lamiera coibentata.

15 - MANIGLIE

Le maniglie delle porte interne e dei serramenti esterni saranno in ottone o alluminio, lucido o satinato a scelta della ditta costruttrice.

16 - IMPIANTO IGIENICO - SANITARIO

Bagno:

- Doccia in resina di dimensione fino a 80 x 120 ove possibile di colore bianco ditta Geberit o simili.
 - Miscelatore esterno monocomando cromato con gruppo doccia a parete.
 - Water tipo raso muro con cassetta ad incasso geberit con copri water pesante.
 - Bidet tipo raso muro con miscelatore monocomando cromato e scarico automatico.
 - Lavabo su colonna (o semicolonna) con scarico automatico e miscelatore monocomando cromato.
- I sanitari saranno della Villeroy Boch serie Onovo o simile valore, miscelatori cromati Grohe o simili di prima scelta.

Secondo bagno-lavanderia (dove previsto):

- doccia, water raso muro, bidet raso muro e lavabo
- oppure con doccia, water sospeso e mobiletto lavanderia con lavabo incassato.

Verrà eseguito l'impianto acqua calda e fredda in cucina, l'impianto gas per cucina, attacco e scarico lavatrice nel bagno (nel rispetto delle normative vigenti).

17 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento degli alloggi sarà del tipo a pavimento e il tutto sarà realizzato secondo le indicazioni contenute nell'apposito progetto realizzato dalla ETA Progetti.

Ogni alloggio sarà provvisto di cronotermostato, mentre al piano interrato non è previsto l'impianto di riscaldamento.

18 - IMPIANTO ELETTRICO

P.no Interrato:

- Cantina n°01 punto luce, n°01 presa collegato contatore alloggio.
- Box n°01 punto luce, n°01 presa collegato al contatore dell'alloggio.

Alloggio: (in base ai vani di cui è composto)

- Soggiorno n°02 punti luce devianti da due punti, n°02 prese luce, n°01 presa forza, n°01 presa per il

balcone che da sul soggiorno.

- Angolo cottura n°01 punto cappa, n°02 prese luce, n°03 prese forza di cui due comandate da interruttore bipolare (forno e lavastoviglie); per alloggi con cucina indipendente aggiungere n°01 punto luce e n° 01 presa luce.
- Bagno n°01 punto luce, n°01 presa luce, n°01 punto luce a parete, n°01 presa forza comandata da interruttore bipolare (lavatrice).
- Camera da letto n°01 punto luce deviato da due punti, n°02 prese luce, n°01 presa forza.
- Ripostiglio n°01 punto luce interrotto.
- Disimpegno n°01 punto luce deviato da due punti.
- Esterno: ogni balcone avrà n°01 punto luce interrotto con corpo illuminante.
- Impianto TV: ogni alloggio avrà n°02 punti TV terrestri + n°01 con antenna satellitare.
- Impianto telefonico: ogni alloggio avrà n°02 punti predisposti per il telefono.

Impianto anti intrusione: n°01 punto chiave, n°03 punti radar, n°01 punto sirena esterna, n°01 punto sirena interna, n°01 centrale di comando predisposta per eventuale interconnessione con combinatore telefonico (il tutto solo predisposizione).

Impianto caldaia: colonna montante e derivazioni linee per un termostato, il tutto facente capo a unità caldaia.

Impianto antenna: sarà installata una antenna centralizzata terrestre più satellitare sul tetto.

Impianto videocitofonico: n°01 monitor zona giorno, n°01 video pulsantiera su cancelletto pedonale, n°01 pulsantiera citofonica su cancello ingresso scale.

Elenco materiali: serie proposta Vimar Idea o simile (a scelta della ditta costruttrice).

I cronotermostati saranno BPT o simili (a scelta della ditta costruttrice).

Tutti i materiali utilizzati saranno certificati con marchio IMQ e rispetteranno le normative di legge vigenti.

Ogni punto luce, telefono e TV in aggiunta a quelli sopraelencati verrà conteggiato € 75,00.

Negli alloggi già realizzati si considera lo stato di fatto (comunque realizzato in modo da essere congruo con le voci di cui sopra).

19 - BOX AUTO

Le porte di accesso alle autorimesse al piano interrato saranno del tipo basculante zincate.

20 - FOGNATURE

Le fognature interne saranno realizzate in Geberit, mentre quelle esterne saranno in pvc pesante di diametro idoneo all'uso con i necessari pozzetti di ispezione divise in bianche e nere.

Nel cortile saranno sistemate griglie e canaline ove ritenuto necessario dalla ditta costruttrice.

21 - SISTEMAZIONI ESTERNE E PARTI COMUNI

Le cancellate e i cancelli saranno in ferro zincato e saranno posate su muretti in cemento armato a pannelli lasciato a vista con smusso superiore. Le ringhiere dei balconi avranno una mano di antiruggine e due mani di smalto.

Il cancello carraio per l'accesso alle autorimesse sarà dotato di apertura elettrica con n°01 telecomando per ogni box; sono stati previsti n°01 punto luce per l'ingresso pedonale, n°02 punti luce a plafoniera per la zona di manovra, il tutto con accensione tramite crepuscolare. Le scale saranno dotate di illuminazione adeguata e saranno tinteggiate.

Sarà collocato nel sottoscala condominiale un attacco acqua con relativa vaschetta.

Gli alloggi al piano terra avranno un giardino e/o terrazze scoperte private e recintato come indicato negli elaborati tecnici, avranno inoltre un attacco privato per l'acqua, e una scatola di derivazione con la predisposizione elettrica, nei giardini troveranno posto i sottoservizi (es. fognature, luce, gas, acqua a quote appropriate) e i pozzetti di ispezione.

La terra nei giardini privati sarà solo livellata (a quota di circa 10-15 cm inferiore ai terrazzi) e pronta per la semina (esclusa); al piano interrato sarà realizzato un pozzetto idoneo alla raccolta dell'acqua piovana e sarà dotato di pompa sommersa.

E' vietato il riporto di terreno vegetale in un secondo momento, perché potrebbe modificare lo scolo delle acque con disguidi e inconvenienti vari, l'impresa fin d'ora non sarà responsabile di tali disguidi dovuti a questo motivo.

L'area verde fuori dalla recinzione sarà livellata e rifinita in accordo tra l'impresa e la Direzione Lavori.

22 - OPERE PER ALLACCIAMENTI

Gli allacciamenti all'acquedotto, al metanodotto, all'elettrodotta e alle linee telefoniche saranno a carico della ditta costruttrice, salvo diversi accordi tra le parti da inserirsi nel compromesso d'acquisto.

23 - ESCLUSIONI

box doccia e montaggio – mobili bagno e montaggio – vasche idromassaggio e montaggio – collegamenti cucina – IVA –spese x atto notarile-accatamento nella misura dell' 1% sul prezzo di vendita e tutto quanto non specificato nel presente CAPITOLATO.

N.B.: i sanitari, i pavimenti e le porte interne saranno scelti nei luoghi indicati dall'impresa costruttrice.

Durante l'esecuzione dei lavori l'acquirente non ha accesso al cantiere se non accompagnato da un responsabile dell'impresa o dalla D.L.

Al termine dei lavori l'impresa farà visionare all'acquirente il fabbricato per definire se i lavori saranno stati eseguiti secondo capitolato, dopodiché l'acquirente salderà il conto più eventuali differenze; si procederà quindi alla consegna delle chiavi e dell'immobile.

24 - IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Come previsto dall'elaborato redatto dalla ETA progetti e depositato agli atti nel comune di Carmagnola, l'impresa venditrice realizzerà un impianto fotovoltaico condominiale con la documentazione relativa. il condominio provvederà poi tramite l'amministratore al perfezionamento del contratto per la vendita dell'energia prodotta alla rete pubblica secondo la prassi vigente.

Il costo dell'impianto sopra descritto sarà a totale carico della società costruttrice, qualora però al momento della consegna dell'immobile non fosse più richiesta la sua realizzazione da parte degli organi competenti l'impresa non realizzerà il suddetto impianto.

8

PER ACCETTAZIONE

Carmagnola, li.....

L'Impresa

Il Committente