

# **CAPITOLATO LAVORI**

## **VENDITE**

Costruzione edificio di civile abitazione a 6 p.f.t. composto da appartamenti, cantine, sottotetti e box in Torino (TO), Via Gianfrancesco RE n° 66, denominato

### **“KING BUILDING”**



# **INTRODUZIONE**

Il presente Capitolato Lavori ha per oggetto l'esecuzione di tutte le opere e lavorazioni necessarie di seguito elencate in modo sommario, per la costruzione di edificio di civile abitazione a 6 piani fuori terra, composto da appartamenti e box auto ed il tutto come risulta dai progetti approvati e depositati presso la Città di Torino.

## **ELENCO SOMMARIO DELLE OPERE**

### **Art. 1 ESCLUSIONI DAL PRESENTE CAPITOLATO LAVORI**

L'edificio verrà ultimato con l'esclusione delle opere di seguito elencate:

- tinteggiature interne (pareti, soffitti, ed eventuali ringhiere scale per gli appartamenti su più livelli, ecc)
- Allacciamenti ai pubblici servizi (contatore elettrico, contatore Smat e predisposizione telefonia) che verranno gestiti dalla società costruttrice ma a totale carico dell'acquirente
- Pratiche per l'attivazione degli impianti fotovoltaici
- Tutto quanto non dettagliatamente elencato nel presente documento

### **Art. 2 OPERE STRUTTURALI**

L'edificio sarà realizzato come da progetto strutturale a firma di tecnico abilitato totalmente in cemento armato conforme alle normative vigenti. La copertura sarà di tipo a tetto in legno composto da falde con manto di copertura in tegole tipo portoghese o similare.

### **Art. 3 OPERE MURARIE**

Le opere murarie di tamponamento saranno realizzate in cassavuota formata da muro esterno in mattoni pesanti forati o blocchi in cls rivestiti da pietra naturale, da piastrelle e da intonaco, muro interno in mattoni pesanti forati con interposti isolante e lama d'aria per un spessore nei rispetti del progetto esecutivo in materia di risparmio energetico ai sensi delle normative vigenti.

I tramezzi interni saranno in mattoni forati per la realizzazione di locali secondo i progetti approvati.

I muri confinanti tra diversi alloggi e con il vano scala saranno realizzati con due muri di mattoni pesanti forati ed interposto isolante termo-acustico.

**Art. 4** **ISOLANTI TERMOACUSTICI**

Tutto l'involucro edilizio che definisce il volume riscaldato dell'edificio sarà isolato termo-acusticamente con materiali idonei secondo il progetto degli isolamenti dell'impianto termico-acustico depositato presso gli uffici competenti della Città di Torino.

**Art. 5** **INTONACI INTERNI**

Gli intonaci interni saranno di tipo premiscelato, comprendente rinzaffo di malta di calce idraulica e rasatura di finitura in modo che le superfici riescano perfettamente lisce senza ondulazioni e gli spigoli vivi regolari ad esclusione dei box auto, delle cantine e del locale sottotetto non abitabile che verranno realizzati con blocchetti in cls a vista.

**Art. 6** **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

I pavimenti ed i rivestimenti saranno in ceramica e/o grès porcellanato a scelta dal campionario fornito dall'impresa (prezzo di listino indicativo di circa €/mq. 40,00).

In tutti i locali pavimentati in interni, è prevista la posa di uno zoccolino battiscopa in legno.

I bagni saranno rivestiti sino ad una altezza massima di mt. 2,40 dal piano pavimento.

Non è previsto alcun rivestimento nei locali cucine in quanto integrati negli arredi a cura dell'utilizzatore finale.

Le cantine al piano interrato verranno realizzate con pavimentazione in cls elicotterato, i box al piano terra presenteranno la stessa pavimentazione del cortile e nel sottotetto non abitabile verrà realizzato un battuto di cls predisposto all'eventuale piastrellatura.

Le pavimentazioni dei balconi e dei terrazzi saranno realizzate con piastrelle in gres ceramico monocottura antigelivo per esterni.

**Art. 7** **SANITARI**

I sanitari saranno in ceramica bianca a scelta tra le migliori marche, come Ideal Standard, Art Ceram e Globo.

I piatti doccia (80x80) e le vasche da bagno (150x70) saranno in vetroresina bianca.

Le suddette apparecchiature sanitarie saranno comprensive della relativa rubinetteria Ideal Standard o Grohe.

Il termoarredo in alluminio di colore bianco.

I lavandini non saranno forniti in quanto integrati negli arredi a cura dell'utilizzatore finale.

**Art. 8**      **IMPIANTO IDRICO SANITARIO**

L'impianto idrico verrà realizzato a collettore, con posizionamento dello stesso in apposita cassetta ispezionabile. Le tubazioni saranno in multistrato e gli scarichi verranno realizzati in tubazione pvc ad innesto per tutte le varie utenze. Per la produzione di acqua calda sanitaria sarà installato un boiler in pompa di calore di marca PANASONIC o similare.

L'impianto tipo di ogni abitazione prevede:

- n° 1 attacco cucina;
- n° 1 attacco lavastoviglie;
- n° 1 attacco lavatrice;

Ogni bagno prevede:

- n° 1 attacco lavabo;
- n° 1 attacco water;
- n° 1 attacco bidet;
- n° 1 attacco piatto doccia o vasca;
- n° 1 attacco termoarredo;

**Art. 9**      **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO e VMC**

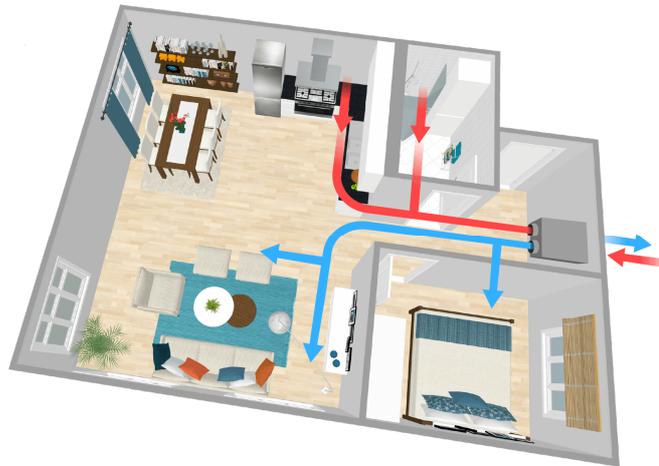
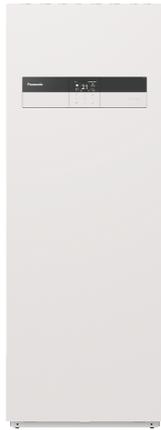
Per la produzione del riscaldamento a pavimento verrà installata una pompa di calore di marca PANASONIC o similare.

La stessa pompa di calore prevederà la predisposizione di climatizzazione estiva mediante la possibilità di installazione di split sopra ogni porta di accesso ai locali soggiorno, cucina e camera.

L'impianto a pavimento sarà realizzato con materiali di primaria marca. Comprenderà collettore di distribuzione, tubazione disposta ad anello per ogni singolo ambiente, pannello isolante, fascia perimetrale e giunti di dilatazione.

L'impianto di VMC sarà realizzato con materiali di marca V.M.C. s.r.l. o similare con recuperatore di calore il tutto come da L.10/91 e s.m.i.





**Art. 10**     **IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico sarà eseguito nei rispetti del D.M. 37/08 e s.m.i. in materia di sicurezza degli impianti e l'utilizzo di apparecchiature a norme C.E.I. e C.E.E., completo di allacciamento alla fornitura pubblica, impianto di messa a terra e salvavita. Gli interruttori saranno della Ditta **BTicino** serie **Living now** con frutti e placche in policarbonato. L'impianto sarà di tipo ad incasso completo dei seguenti punti luce per:



*Cucina:*

1 centro volta interrotto, 1 presa shuko comandata da interruttore bipolare per forno, 3 prese servizio FM 16/10A, 1 presa shuko comandata da interruttore bipolare per lavastoviglie, 1 presa per piastra ad induzione comandata da interruttore differenziale, gruppo di n° 3 prese FM 16/10A su piano lavoro, 1 punto cappa comandato da interruttore, 1 presa telefonica ed 1 presa TV terrestre.

*Soggiorno:*

1 centro volta a relè comandato da 3 punti, 5 prese FM 16/10A, 1 presa telefonica, 1 presa TV terrestre ed 1 presa TV satellitare.

*Soggiorni con ang. Cottura (bilocali e trilocali)*

1 centro volta interrotto, 1 centro volta a relè comandato da 3 punti, 1 presa shuko comandata da interruttore bipolare per forno, 6 prese servizio FM 16/10A, 1 presa shuko comandata da interruttore bipolare per lavastoviglie, 1 presa per piastra ad induzione comandata da interruttore differenziale, gruppo di n° 3 prese FM 16/10A su piano lavoro, 1 punto cappa comandato da interruttore, 1 presa telefonica, 1 presa TV terrestre ed 1 presa TV satellitare.

*Camere*

*matrimoniali:*

1 centro volta a relè comandato da 3 punti, 5 prese FM 16/10A, 1 presa telefonica, 1 presa TV terrestre;

*Camere singole:*

1 centro volta deviato, 3 prese FM 16/10A, 1 presa telefonica, 1 presa TV terrestre;

*Disimpegni e anti-bagni:*

1 centro volta a relè comandato dal numero di punti necessari, 1 cronotermostato ambiente, 1 presa FM 16/10A;

*Bagni:*

1 punto luce interrotto specchiera, 1 centro volta interrotto, 1 presa 16/10A.

*Balconi e terrazzi lato cortile:*

2 punti luce a relè con 2 plafoniere a parete a scelta della D.L., comandati da 3 punti

*Box e cantina:*

1 punto luce interrotto con plafoniera a scelta della D.L., 1 presa FM 16/10A e 1 presa shuko.

Predisposizione per ricarica dei veicoli elettrici nel box.

Le singole unità immobiliari saranno dotate di:

- impianto videocitofonico wi-fi;
- predisposizione antifurto perimetrale e volumetrico;
- n° 1 presa shuko comandata da interruttore bipolare per lavatrice;
- Impianto fotovoltaico.

**N.B.**

- Ogni unità immobiliare viene fornita con le dotazioni impiantistiche riportate nella suddetta descrizione.
- Ogni dotazione aggiuntiva per numero e/o tipologia rispetto a quanto su riportato, comporterà un aumento al prezzo di vendita pattuito.
- Qualora, invece, si richieda l'eliminazione di alcune dotazioni impiantistiche per numero e/o tipologia di cui è fornito ogni ambiente, queste non verranno conteggiate a rimborso.
- Le dotazioni impiantistiche standard si riferiscono ad ogni singolo ambiente costituente l'unità immobiliare e non alla totalità dell'edificio in esame.

**Art. 11 PORTE INTERNE E SERRAMENTI ESTERNI**

Le porte interne saranno cieche o con inserti in alluminio a scelta su campionatura fornita dall'impresa.



Le porte e le finestre esterne saranno in pvc munite di avvolgibili esterni in alluminio.

Tutti i vetri dei serramenti saranno del tipo vetrocamera basso emissivi in linea con le normative vigenti relative al risparmio energetico.

Il portoncino d'ingresso di ogni unità abitativa sarà blindato con rivestimento in pannellatura con finitura a scelta della D.L.

**Art. 12 SOGLIE, DAVANZALI, COPERTINE BALCONI E SCALA COMUNE**

Le soglie, i davanzali, le copertine dei balconi e le scale condominiali saranno in marmo o pietra naturale a scelta della D.L.

**Art. 13 OPERE IN FERRO**

Le ringhiere esterne dei balconi lato cortile (quelle lato strada saranno in vetro) e le ringhiere scale condominiali saranno in struttura metallica a norma di legge come da progetto esecutivo e indicazione della D.L.

Tutte le opere in ferro per l'esterno saranno protette con antiruggine e smalto sintetico.

**Art. 14 ALLACCIAMENTI**

La casa sarà completa delle opere di allacciamento a tutti i servizi quali energia elettrica, acquedotto e fognatura con esclusione dei contratti di servizio.

I contratti con i fornitori delle utenze ed i relativi contatori saranno a carico degli acquirenti.

Sarà predisposto il collegamento per la linea telefonica.

**Art. 15 FINITURE ESTERNE**

La pavimentazione del cortile al piano terra sarà realizzata a scelta della D.L.

Le facciate dell'edificio saranno eseguite secondo i disegni esecutivi autorizzati e secondo le indicazioni della D.L.

**Art. 16 *La proprietà si riserva il diritto di apportare variazioni o modifiche al capitolato approvato in qualsivoglia stadio dell'esecuzione delle opere sempre nel rispetto degli standard qualitativi richiesti e delle relative caratteristiche tecniche funzionali o estetiche, purché non comportanti una riduzione del valore tecnico ed economico dell'immobile.***

***Si precisa inoltre che eventuali modifiche al presente, dovranno essere concordate tra le parti e comunque saldate prima dell'esecuzione stessa.***

***Tutte le immagini riportate nel presente, sono puramente indicative.***