



Complesso residenziale villette in San Benigno Canavese –
via Fasani/via Giotto PEC N16 – Lotto 1

Capitolato di vendita

Emissione gennaio 2025

1 Premessa

Il progetto "RESIDENZA IL CILIEGIO" è stato sviluppato con il preciso intento di offrire ai clienti una dimora di prestigio, in grado di trasmettere un forte senso di esclusività attraverso scelte mirate di carattere sia formale che funzionale.

L'edificio nasce all'interno di un quartiere elegante, tranquillo e immerso nel verde, caratterizzato da una bassa densità insediativa, pista ciclabile e viale alberato e da tipologie edilizie raffinate,

La privacy e la sicurezza sono garantite dalla scelta di raggruppare un limitato numero di abitazioni all'interno di un comparto interamente privato, accessibile attraverso un unico varco di accesso .

La qualità architettonica è sottolineata da scelte stilistiche estremamente moderne, eleganti ed essenziali, che vestono con gusto volumi armonici e proporzionati, generati dall'aggregazione di unità abitative autonome, ma concentrate in un solo complesso funzionale.

Confort, tecnologia, e qualità pongono ogni alloggio ad un livello di eccellenza.

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

2 Descrizione dell'intervento

2.1 Localizzazione

Il progetto sorge nella prestigiosa zona nord del paese, nel quartiere di San Sebastiano.

L'intervento è inserito nel quartiere residenziale, già dotato di tutti i servizi primari e ottimamente collegato al centro del paese che dista a soli 5 min a piedi.

2.2 Consistenza

L'area interessata dall'intervento "IL CILIEGIO" fa parte di un comparto derivante dal PEC N16 identificato nel Piano Regolatore di San Benigno Canavese .

L'edificio appartiene ad un comparto interamente privato accessibile con accessi carrabili e privati

Il fabbricato si sviluppa su due piani abitabili. Lo schema nasce concettualmente dall'aggregazione di quattro nuclei indipendenti che si uniscono a formare un unico complesso.

L'ingresso carrabile che porta ai box e al cortile privato condominiale è adiacente al confine sud del lotto ed è raggiungibile da via Fasani.

Il nucleo è sviluppato su due blocchi con tre vani scala che danno accesso alle unità al piano primo e alle due unità centrali al piano terra.

Il piano terra è costituito da quattro alloggi di cui i due laterali totalmente indipendenti libere sui tre lati- le due centrali libere su due fronti. Il piano primo è costituito da sei alloggi di varie metrature caratterizzate dalla presenza di grandi terrazzi che contribuiscono ad ottenere un migliore comfort delle unità al piano primo.

I terrazzi principali sono completati con ringhiere moderne cossicome tutte le recinzioni esterne dotate di pannellature orizzontali.

Le pareti esterne sono costituite in blocco con massima prestazione energetica e acustica, e tinteggiata

a scelta dalla DL.

2.3 Accessi, sistemazioni esterne, pertinenze

L'accesso ai blocchi scale dell'edificio avviene attraverso l'ingresso pedonale fronte via Fasani.

In corrispondenza di tale accesso è posta cancelletto di entrata e pulsantiera con videocitofono collegato alle unità.

L'accesso carraio è dotato di cancello con apertura telecomandata. Da tale ingresso, si accede ai box auto e ai posti auto pertinenziali.

La sistemazione delle aree esterne è conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L., ed include le seguenti opere:

- sistemazione a verde e piantumazione del giardino condominiale;
- pavimentazioni esterne;
- recinzioni;
- illuminazione esterna;
- predisposizione irrigazione aree verdi condominiali e private;

Le aree a verde private vengono preparate con terreno naturale.

Dal momento della consegna dell'immobile la manutenzione e la cura delle aree a verde facenti parte del condominio saranno a carico delle unità immobiliari.

Lungo il perimetro del lotto, i lati confinanti con le aree pubbliche sono delimitati da recinzione con pannellatura orrizzontale di tipo moderno

Vengono posti in opera punti luce per illuminazione esterna, scelti dalla Direzione Lavori, con lampade a led, comandati da cellula fotoelettrica e crepuscolare, allacciati al contatore generale condominiale.

In conformità a quanto indicato nelle tavole di progetto, gli alloggi del piano terra sono dotati di aree giardino privato, con cui vengono collocate in opera, entro pozzetti in cemento e/o similari, idonee prese d'acqua per l'irrigazione munite di rubinetti portagomma nonché di predisposizione elettrica.

La semina del tappeto erboso e la messa a dimora delle piante e cespugli nelle aree a verde in uso privato sono a carico dell'acquirente.

2.4 Reti tecnologiche

Il comparto è dotato delle seguenti reti tecnologiche:

- impianto di adduzione acqua potabile;
- impianto di adduzione energia elettrica;
- impianto di scarico (fognature) acque meteoriche;
- impianto di scarico (fognature) acque nere;
- impianto di raffrescamento (predisposizione);
- impianti per le telecomunicazioni (predisposizione)
- impianto antenna

Gli impianti di cui sopra sono dimensionati e realizzati secondo le disposizioni e progetti depositati. Sono a carico dell'acquirente le spese di allaccio e di posa dei contatori collocati in appositi spazi.

2.5 Parti comuni

Sono parti comuni dell'edificio:

- le fondazioni, le strutture portanti, i tetti, le scale, i portoni e l'atrio d'ingresso;
- il cancello carraio, gli ingressi pedonali, il cortile delle autorimesse, nonché altri simili locali di interesse comune;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento

comune e precisamente: gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, il gas, impianti Tv, energia elettrica nonché il cavo principale dei telefoni, il tutto fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti;

- le aree esterne e i percorsi pedonali non in uso esclusivo.

3 Descrizione delle opere e delle finiture

3.1 Opere strutturali

3.1.1 Scavi e fondazioni

La quota di profondità dello scavo di splateamento e degli scavi di fondazione è fissata dalla Direzione dei Lavori in relazione alle tavole progettuali ed alla natura del terreno.

Le fondazioni sono del tipo a travi rovesce di tipo continuo e platee, eseguite in calcestruzzo opportunamente armato, secondo il calcolo ed il progetto esecutivo.

3.1.2 Struttura portante verticale

La struttura in elevazione è realizzata tramite telaio in cemento armato dimensionato in conformità alla normativa antisismica vigente.

3.1.3 Struttura portante orizzontale

Le strutture orizzontali sono realizzate tipo latero-cementizio e realizzato con blocchi cavi in laterizio e soletta superiore di spessore di cm 5 circa gettata in opera con calcestruzzo di resistenza RCK=300.

con solai in latero-cemento e/o con solette piene in c.a., dimensionati in conformità alle normative vigenti.

3.1.4 Rampe scale, balconi e cornicioni

Tutte le rampe scale, delle unità sono di tipo prefabbricato, i balconi a sbalzo sono realizzati in cemento armato calcolato con i sovraccarichi di legge.

3.1.5 Recinzioni e camminamenti

Le recinzioni di divisione fra proprietà è con base in c.a. e sormontato da recinzione a bacchetta verticali come come prevista da esecutivo.

tutti i camminamenti sono delimitati da opportuna cordolatura di elementi prefabbricati in ca.

3.2 Opere di completamento

3.2.1 Muratura di tamponamento

I muri perimetrali dell'edificio sono realizzati in cassavuota con isolante idoneo alla normativa vigente, rasati a colla.

3.2.2 Murature divisorie

Le tramezzature interne alle abitazioni, ai locali accessori, sono realizzate in laterizio dello spessore minimo di cm 10; i cavedi impianti sono realizzati con pacchetti murari ad hoc per garantire l'opportuno grado di isolamento.

3.2.3 Copertura

La copertura dell'edificio è realizzata con struttura portante lignea a vista sbiancato, con manto di finitura in lamiera grecata coibentata, garantendo gli opportuni livelli prestazionali e fornendo il carattere moderno di cui necessita.

3.2.4 Parapetti

I parapetti esterni sono realizzati in metallo composti da elementi modulari con bacchette orizzontali a

norma di legge, fissato tramite strutture di irrigidimento metalliche.

I parapetti delle rampe scale condominiali sono in metallo a disegno semplice.

3.2.5 Lattonomie

Tutte le apparecchiature necessarie a proteggere il fabbricato dall'acqua piovana e a permetterne il convogliamento agli scarichi sono realizzate in alluminio preverniciato.

3.2.6 Scarichi verticali – Esalatori – Fognature

Tutte le tubazioni di scarico, gli esalatori e le ventilazioni sono realizzati con idonei materiali e secondo le normative vigenti.

Le fognature sono eseguite in conformità al progetto esecutivo depositato presso il comune di San Benigno.

3.2.7 Isolamento termico

La coibentazione dei fabbricati è rispondente all'attuale normativa sul contenimento dei consumi energetici e realizzata con materiali esenti da emissioni tossiche.

3.2.8 Isolamento acustico

Al fine di garantire un buon isolamento acustico dei singoli alloggi, vengono adottati particolari accorgimenti nei pavimenti, nelle pareti divisorie fra gli alloggi e negli scarichi verticali, nei termini di legge.

3.3 Opere di finitura

3.3.1 Finitura pareti esterne

Le pareti esterne sono intonacate con colorazione a scelta della D.L.

3.3.2 Vespai e sottofondi

Tutti i vani al piano terra sono protetti con idonei vespai con elementi tipo 'igloo' (20/25 cm) o similari. All'interno della pianta dell'edificio, vengono realizzati opportuni sottofondi su cui viene gettato il massetto di calcestruzzo armato.

3.3.3 Pavimenti

Le pavimentazioni delle autorimesse sono rivestite in gres ceramico.

I pavimenti delle unità abitative sono realizzati in gres ceramico o porcellanoso, visionabili tramite nostro fornitore che il costruttore indicherà al momento della scelta, eventuali scelte non contemplate dal capitolato saranno conteggiate come variante e pertanto considerato extra.

Pavimentazione cortile, camminamenti pedonali, rampa pedonali in autobloccante.

Pavimentazione marciapiedi in ceramica antiscivolo dimensioni varie a scelta della Direzione Lavori.

N.B. A fine lavori viene lasciato in dotazione per ogni alloggio 1 mq circa di ogni tipo di pavimento e rivestimento messo in opera nell'alloggio stesso.

Le terrazze e le zone private pavimentate a piano terra sono realizzate in gres dimensioni varie a scelta della Direzione Lavori.

3.3.4 Rivestimenti

Rivestimento pareti bagni con piastrelle in ceramica a scelta della parte Promissaria, posate con malta adesiva. Il rivestimento dei bagni avrà un'altezza massima cm. 120 circa, ad eccezione del locale doccia cm. 80x80 o 75x90, o 90x75 x un'altezza di 225.

I modelli da capitolato saranno visionabili tramite nostro fornitore che il costruttore indicherà al momento della scelta, i pezzi speciali tipo greche mosaici e pro-jolli, sono esclusi dal prezzo al mq dei pavimenti.

Rivestimento parete cucine su un lato con piastrelle in ceramica a scelta della parte Promissaria, posate

con malta adesiva. Il rivestimento sarà a fascia (sopra cucina) per una lunghezza massima di 400x80 cm di altezza.

3.3.5 Zoccolini e battiscopa

In tutti i locali abitativi non rivestiti sono messi in opera battiscopa accoppiato al la tipologia di pavimento
Nelle logge, nei balconi e nelle terrazze sono collocati zoccolini e chiusura dei frontalini con pezzi speciali o pietra naturale

3.3.6 Serramenti esterni e box auto

Le entrate delle unità, sono completi di porta blindata di tipo pantografata di colorazione bianca e pannello interno verniciato del colore delle porte interne.

I telai a vetri degli alloggi sono in PVC BIANCO AD ALTA TRASMITTANZA apribili ad anta e/o a vasistas, come previsto dal progetto esecutivo, di spessore adeguato e completi di vetri e ferramenta; il tutto a totale scelta e discrezione della Direzione Lavori. I vetri sono del tipo vetrocamera.

I serramenti sono tutti dotati di elementi, con persiane in alluminio a lamelle fisse di colorazione bianca o similare e comunque a scelta della Direzione Lavori.

3.3.7 Serramenti interni

Le porte interne agli alloggi, di dimensioni cm 70-80 x 210, sono previste tamburate, cieche, lisce, Porte interne in legno tamburato liscio, con maniglie di colore ottone o cromo satinato visionabili tramite nostro fornitore.

I portoni delle autorimesse sono di tipo basculante pantografato.

Le porte di accesso alle zone filtro, alle autorimesse, ai corridoi e ai vani scale al piano interrato sono in ferro tagliafuoco.REI 60

3.3.8 Soglie e davanzali

Le soglie esterne e i davanzali delle finestre sono in pietra naturale serizzo o similare.

Le soglie interne degli appartamenti, tra pavimenti di diverso materiale, sono in acciaio satinato.

3.3.9 Opere in ferro

A protezione dei contatori ed energia elettrica è prevista la fornitura in opera di unico armadietto con sportelli in alluminio zincato e verniciato, mentre i contatori acqua sono a

I cancelli pedonali e carrabili sono realizzati in profilati di ferro a disegno esecutivo , zincati e verniciati nel colore scelto dalla Direzione Lavori.

3.3.10 Scale interne

Le scale interne agli appartamenti sono di tipo prefabbricato visionabile da nostro fornitore.

4 Descrizione degli impianti

Il complesso si caratterizza per la scelta di soluzioni tecnologiche d'avanguardia, finalizzate a garantire confort e funzionalità, uniti al rispetto per l'ambiente e al massimo contenimento dei consumi.

4.1 Impianti di riscaldamento e raffrescamento

4.1.1 sistema riscaldamento

riscaldamento a serpentina sotto pavimento con collettori posti al centro dell'unità abitativa.

Tubazioni, posate su bugna di 5.5 cm

4.1.2 Impianto di raffrescamento

Predisposizioni di condizionatori split a vano (esclusi i bagni e ripostigli)

4.2 Impianto idrico sanitario

predisposizione Contatore dell'acqua per ogni unità abitativa (contratto e posa a carico dell'acquirente)

Le apparecchiature sanitarie e le predisposizioni d'alimentazione e scarico sono le seguenti:

Bagni:

- lavabo in ceramica completo di miscelatore monocomando Grohe e/o similare serie come da nostro fornitore, con saltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;
- vaso in ceramica con scarico a parete, cassetta di scarico da incasso a doppio pulsante tipo Geberit;
- bidet in ceramica con scarico a parete, completo di miscelatore monocomando Grohe serie come da nostro fornitore con saltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;
- piatto doccia cm. 80x80 o 75x90, o 90x75 come indicato nel progetto esecutivo, set asta doccia con supporto scorrevole, miscelatore monocomando Grohe serie Essence, doccia con flessibile.

Cucine:

- attacchi lavello acqua calda, fredda e scarico;
- attacco e scarico lavastoviglie.

Lavanderia:

- attacco e scarico per acqua lavatrice.

E' prevista una predisposizione di n°1 punto acqua in corrispondenza di ciascun giardino privato.

4.3 Rete scarichi acque nere

Tutte le reti interne al fabbricato sono in polietilene silenziate tipo GEBERIT-SILENT o similare installate secondo le indicazioni del Direttore dei Lavori e dotate di tutti i pezzi speciali, ispezioni, ventilazioni, braghe, giunti di dilatazione.

4.4 Impianto elettrico

Ogni utente stipulerà un contratto di fornitura individuale con l'ente erogatore del servizio.

L'impianto elettrico è la serie BITICINO MATIX è realizzato nel rispetto delle normative di legge vigenti. I punti luci sono come da capitolato e come scheda planimetria (che verrà allegata). I tubi protettivi sono in PVC pesante autoestinguente con marchio IMQ. Sono del tipo flessibile posati sotto traccia.

4.4.1 Protezione contro i contatti indiretti (Impianto di terra)

La protezione contro i contatti indiretti è garantita dalla realizzazione di un impianto di terra unico nel pieno rispetto della norma CEI 64-8, coordinato con le singole protezioni delle varie utenze. L'impianto di terra, distribuito in ogni alloggio, fa capo all'impianto di dispersione condominiale.

4.4.2 Dotazioni impianti termico e fonte rinnovabile

L'energia termica viene fornita con l'ausilio della pompa di calore con serbatoio di acqua sanitaria da 150 lt. La stessa funziona con la sola energia elettrica con ausilio di pannelli fotovoltaici con potenza pari al min di legge richiesto.

I pannelli sono forniti di inverter e relativa attivazione al GSE.

4.5 Impianto cucine

L'impianto cottura a base elettrica (induzione), estrattore fumi cappa a filtro

4.6 Impianto TV e telecomunicazione

Le unità immobiliari sono fornite da antenna per la diffusione di segnali televisivi terrestri digitali e i satellitari in chiaro (disponibili in zona).

4.7 Impianto telefonico

Ogni unità è dotata di predisposizione per l'allaccio al gestore della telefonia.

4.8 Impianto video-citofono e apri-porta

L'impianto è così costituito:

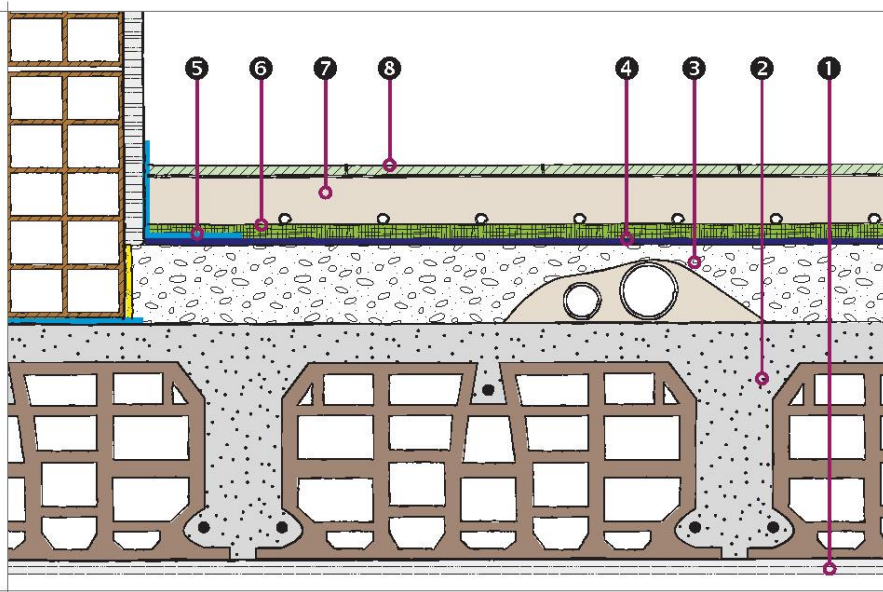
- da una unità di ripresa esterna collocata al cancello pedonale dell'ingresso principale sulla recinzione esterna, costituita dalla telecamera con ottica di ripresa, dagli organi di illuminazione e da una pulsantiera dei campanelli di chiamata;
- da un posto interno, costituito da un televisore, marca a scelta della DL di tipo incassato fissato alla parete, ad accensione rapida, citofono incorporato, pulsanti per apertura del cancello pedonale principale e dell'ingresso del vano scala.

EDILIZIA SAN BENIGNO S.R.L.

CAPITOLATO TECNICO MURO E SOLAIO

4.9 Solaio intermedio

Il solaio intermedio è costituito da stratigrafia che risponde ai limiti di legge vigente in ambito energetico e acustico per edifici residenziali.



Stratigrafia del sistema

1. Intonaco civile 1,5 cm
2. Solaio tipo Laterocemento 20+4 (travetti e pignatte)
3. Cemento alleggerito 7-8 cm
4. Strato/i Fonoresiliente (FONOSTOP)
5. Bandella perimetrale FONOCCELL o FONOCCELL ROLL
6. Pannello per sistema radiante
7. Massetto autolivellante 3-4 cm
8. Pavimento ceramica/gres o in legno

4.10 Muro perimetrale

Il muro perimetrale è costituito da cassavuota con isolante da 12 cm costituita per rispondere ai limiti di legge vigente in ambito energetico e acustico per edifici residenziali.

4.11 Muro perimetrale di divisorio alloggio e vano scala

Il muro divisorio è costituito da pacchetto strutturato per rispondere ai limiti di legge vigente in ambito energetico e acustico per edifici residenziali.

Spessore parete
24÷25 cm (#)

Peso parete
244 kg/m²

(#) In funzione del
pannello fonoisolante

