

CAPITOLATO

Realizzazione di Sette Ville in linea
in Via Po snc – La Loggia (TO)

Il presente capitolato è finalizzato all'individuazione della qualità e dei tipi di materiali da usarsi nell'edificazione del complesso immobiliare in oggetto.

Nell'esecuzione delle opere, l'Impresa dovrà attenersi a tutte le condizioni e prescrizioni contenute nei Capitolati Speciali tipo per i lavori edilizi, editi dal Ministero LL.PP. e dalle indicazioni che riceverà dalla Direzione Lavori.

1) CARATTERISTICHE GENERALI

Il complesso immobiliare in oggetto, composto da 4 unità abitative, di un piano fuori terra, è da edificarsi in Via Po a La Loggia (TO).

Ogni unità abitativa avrà una propria area verde privata e sarà realizzata in Classe Energetica A.

2) SCAVI – FONDAZIONI – STRUTTURE

Saranno realizzate fondazioni a travi rovesce e strutture portanti in c.a. e laterizio dalle sezioni indicate dal calcolatore, inclusi casseri per l'areazione (iglù).

Sono in c.a. tutte le strutture portanti e precisamente:

- pilastri periferici e centrali;
- travi periferiche e di legamento trasversale;
- solai.

Tutti gli orizzontamenti saranno in latero cemento armato ad intradosso piano dello spessore di 20+5 cm.

3) MURATURE ESTERNE PORTANTI E TRAMEZZI INTERNI

Le murature esterne saranno realizzate in muratura ad intercapedine con isolante, dello spessore totale di 40 cm.

I muri divisorii tra le singole unità saranno realizzati da due tavolati con interposto materiale termoacustico isolante di spessore adeguato alle linee guida della normativa Legge 10.

I tramezzi di delimitazione dei piani interni saranno formati da murature dello spessore finito di 10 cm, realizzati con laterizi forati.

4) COPERTURA

La copertura sarà eseguita in legno a vista con isolante a norma.

5) CANNE DI ESALAZIONE

La ventilazione secondaria dei servizi igienici sarà eseguita con una tubazione "Geberit" che proseguirà la colonna di scarico principale e terminerà sopra la copertura in tegole, ove sarà posizionato lo sfiato.

6) LATTONERIE

Le gronde per la raccolta dell'acqua piovana saranno realizzate in lamiera preverniciata.

I tubi di discesa saranno in numero sufficiente e proporzionale alla superficie del tetto. Successivamente saranno collegati al collettore della rete fognaria bianca.

7) DAVANZALI E SOGLIE INTERNE

Tutti i davanzali e le soglie saranno in pietra di serizzo di spessore 3 cm.

Essi saranno lucidati superiormente e sulle coste a vista.

I davanzali esterni in pietra di serizzo avranno uno spessore di 3 cm.

8) INTONACI

Tutti i locali interno ed esterno saranno intonacati con tipo tradizionale.

Nei servizi igienici e nelle cucine le pareti che verranno rivestite saranno intonacate con premiscelati a base di cemento atti a ricevere i rivestimenti in ceramica.

9) PAVIMENTAZIONI INTERNE ED ESTERNE

Gli ambienti interni (escluso box auto con annessa cantina) saranno pavimentati con ceramica monocottura a scelta del cliente su quelli proposti dall'Impresa, con piastrelle in formato 30x30 cm, 40x40 cm, 20x20 cm o 15x40 cm. Tutti i locali avranno un battiscopa.

La posa di piastrelle che abbiano un formato diverso da quelli appena descritti sarà a carico del cliente, con un supplemento di prezzo pari a +10,00 €/mq.

I bagni avranno rivestimento in ceramica su tutto il perimetro, per un'altezza di 2.00 m e saranno privi di decori.

La cucina avrà la parete rivestita con una fascia piastrellata di larghezza 80 cm ad un'altezza di 80 cm da terra.

I marciapiedi intorno casa saranno pavimentati con piastrelle dalla D.d.L. con battiscopa contromuro.

Sempre esternamente, non è prevista l'aggiunta di terriccio o terra per giardini, orti o prati oltre a ciò che sarà già effettivamente presente.

Le zone di passaggio carraio e pedonale saranno pavimentate in autobloccanti.

Nota: Per la scelta riguardante pavimenti e rivestimenti, il cliente potrà recarsi direttamente presso lo showroom "Aresio Ceramiche", situato in Polonghera - Via Casalgrasso 15, tel. 011974141, dove saranno presenti anche le piastrelle da capitolato

10) SERRAMENTI E PORTE

I serramenti esterni saranno realizzati in PVC bianco.

Solo nei bagni saranno presenti serramenti con apertura di tipo "vasistas".

Le porte potranno essere scelte su campionatura presentata dall'Impresa (come gli esempi nelle figure).

I portoncini d'ingresso saranno blindati con rivestimento interno ed esterno in legno liscio.

I box avranno chiusura di colore bianco con comando elettrico (come nell'esempio in figura)

Nota: Per la scelta delle porte il cliente potrà recarsi direttamente presso lo showroom "Ebe" situato in Cercenasco (TO) - Via Manzoni 1, tel. 011.9809730, dove saranno mostrate le porte da capitolato.



IL2 VO
Ciliegio goffrato
embossed cherry



IL2VO
olmo soft
soft elm





IL2 VO
grigio light stone
gray light stone



IL2 VO
Palissandro goffrato
embossed rosewood



IL2
Bianco - white



11) TINTEGGIATURA

Le facciate esterne saranno tinteggiate a scelta dalla D.d.L..

I passafuori della copertura in legno verranno impregnati.

Le opere in ferro saranno verniciate con una ripresa di antiruggine e con una ripresa di tinta a smalto (il colore sarà scelto dalla D.d.L.).

12) FOGNATURE

Le reti di scarico delle acque piovane dei tetti saranno convogliate nella fognatura comunale.

13) IMPIANTO IGIENICO – SANITARIO

L'Impresa provvederà alla completa fornitura e posa in opera di tutti gli elementi come segnati sugli elaborati progettuali, assicurandone l'esecuzione a perfetta regola d'arte.

Verrà data una predisposizione per allaccio acqua esterno per il giardino.

Di seguito vengono riportati i tipi di apparecchi sanitari da capitolato che possono essere montati:

- doccia dalle dimensioni 80x80 cm, 70x90 cm e vasca di dimensioni 70x170 cm, completa di miscelatore automatico e gruppo miscelatore esterno e soffione doccia completo di tubo flessibile;
- vaso "all'inglese" in porcellana tipo "Idealstandard" o similare, completo di cassetta a muro e sedile in plastica pesante (come, ad esempio, indicato in figura a pag. 6);
- bidet in porcellana dura tipo "Idealstandard" o similari, completo di gruppo miscelatore monocomando tipo "Idealstandard" o similari, con sifone (come, ad esempio, indicato in figura a pag. 6);
- lavabo con colonna tipo "Idealstandard" o similare, con sifone (come, ad esempio, indicato in figura a pag. 6);
- piatto doccia in porcellana dalle dimensioni indicate dalla D.d.L., completo di miscelatore automatico e gruppo miscelatore esterno, oltre al soffione doccia completo di asta e tubo flessibile.

Sono esclusi, e quindi rientrano come voci fuori da capitolato, i sanitari "sospesi" e qualsiasi tipo di apparecchio non incluso nell'elenco precedente.

Le cucine saranno consegnate con presa dell'acqua calda e fredda con relativo scarico.



Figure indicative

14) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà di tipo autonomo e realizzato per mezzo di pompa di calore.

Il riscaldamento sarà, inoltre, di tipo a pavimento con serpentine collegate alle caldaie poste al di sotto del pavimento.

I piani cottura della cucina saranno ad induzione elettrica.

15) IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Ogni villetta sarà dotata di un impianto fotovoltaico che svilupperà una potenza di 4,10 Kw con, in aggiunta, un impianto di accumulo di 5,00 Kw che garantisce un'ottimizzazione dei consumi elettrici.

16) IMPIANTO ELETTRICO

Ogni unità abitativa avrà la propria antenna oltre che placche e frutti della serie tipo "ABB" (come, ad esempio, indicato in figura a pag. 9).

Di seguito si riporta la dotazione completa:

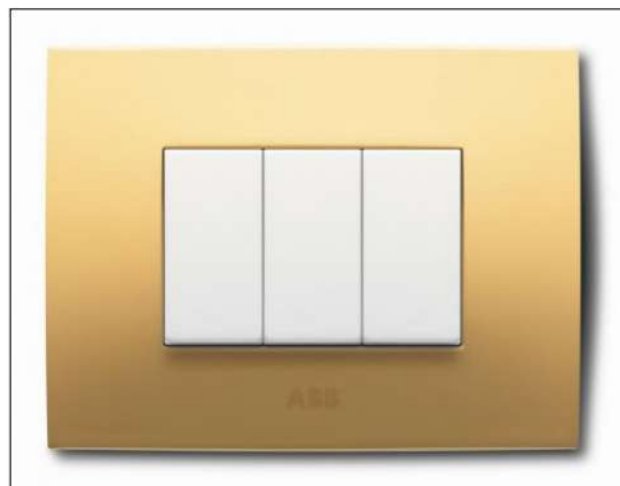
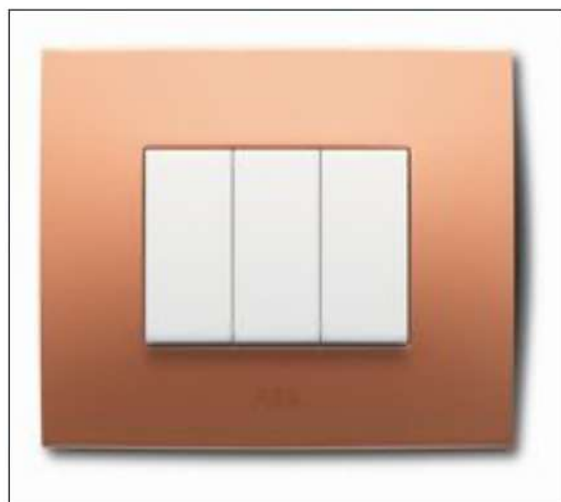
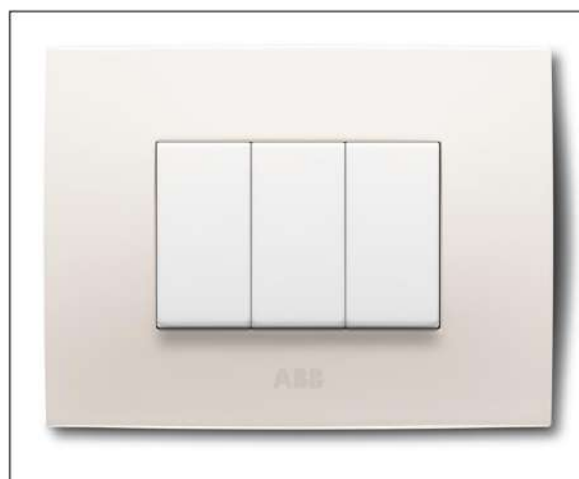
- quadro di sezionamento generale;
- linea caldaia termostato con centralino;
- impianto telefonico;
- impianto terra;
- impianto TV;
- impianto autorimessa.

Le singole unità saranno dotate dei diversi punti luce, così elencati:

- Soggiorno:
 - 1 punto TV (terrestre)

- 1 punto parabola
- 1 accensione luce
- 1 punti luce
- 4 punti presa
- 1 citofono
- 1 punto telefono
- Cucina:
 - 1 punto TV (terrestre)
 - 1 punto parabola
 - 1 punti luce
 - 3 punti presa
 - 1 punto luce per cappa
- Disimpegno:
 - 1 accensioni luce
 - 1 punto luce
 - 1 punto presa
 - 1 cronotermostato
- Camera 1:
 - 2 accensioni luce
 - 1 punto luce
 - 1 punto luce esterno
 - 3 punti prese
 - 1 punto TV
 - 1 punto telefono
- Camera 2:
 - 2 accensioni luce
 - 1 punto luce
 - 1 punto luce esterno
 - 3 punti prese
 - 1 punto TV
 - 1 punto telefono
- Camera 3:
 - 2 accensioni luce
 - 1 punto luce
 - 1 punto luce esterno
 - 3 punti prese
 - 1 punto TV
 - 1 punto telefono
- Bagno PT
 - 1 accensione luce
 - 1 punto luce

- 1 punto presa
- 1 punto specchiera
- Bagno PP
 - 1 accensione luce
 - 1 punto luce
 - 1 punto presa
 - 1 punto specchiera
- Box:
 - 1 accensione luce
 - 1 punto luce
 - 1 punto presa
- Parte esterna:
 - 1 punto presa posizionato sul fronte abitazione
 - 1 punto presa posizionato sul retro abitazione
 - 1 punto luce posizionato sul fronte abitazione
 - 1 punto luce posizionato sul retro abitazione



17) RECINZIONI

Le parti divisorie tra le unità saranno costituite da un muretto in cemento armato. I divisori retrostanti delle unità oltre che il lato adiacente al terreno di altra proprietà saranno realizzati in pannelli di rete (tipo figura sotto).

La recinzione lato Via Po sarà costituita in ferro.

È previsto un cancelletto pedonale con serratura elettrica per l'accesso nella propria proprietà.

È previsto un cancello carraio per l'ingresso ai box auto di proprietà, con apertura elettrica.



18) VARIANTI

Qualsiasi scelta e richiesta che riguardi materiali, manodopera, lavorazioni specifiche ed interventi cui non espressamente scritti e presenti nel suddetto capitolato o diversi da come qui scritti, saranno computati dall'Impresa Costruttrice e dovranno essere saldati a lavoro eseguito.

19) ACCATASTAMENTI E CONTRATTI CON GLI ENTI

Le spese relative agli accatastamenti e frazionamenti ed allacciamenti per la predisposizione utenze, Smat e Telecom, oltre che la posa dei corrispettivi contatori saranno a carico dell'acquirente in percentuale del 2,00% sull'importo stipulato di acquisto dell'immobile.

L'impresa non si prende carico di compilare, stipulare o mandare nessun contratto privato Enel, Smat, Telecom per conto dei singoli proprietari, che dovranno sottoscrivere, contattare (telefonicamente e non) e sostenere da loro qualsiasi contratto con l'Ente interessato a lavori conclusi.

La posa dei contatori elettrici sarà fornita e pagata dall'Impresa.

20) ASPETTI IMPORTANTI DI CARATTERE INFORMATIVO

Ai clienti verranno comunicati e consegnati i contatti telefonici delle principali ditte appaltatrici dei lavori qualora, in fase post-vendita, essi necessitino di interventi specifici.

Sarà compito della parte acquirente prendere contatto con tali ditte, che solo successivamente comunicheranno il tutto all'Impresa costruttrice, per organizzare sopralluoghi.

Non è prevista, per motivi di natura legale, la consegna chiavi (principali e non) prima della firma del rogito notarile e quindi del passaggio di proprietà dell'immobile, né alcun accesso da parte degli acquirenti per lo svolgimento di alcuna attività.

Quindi, per qualsiasi sopralluogo o richiesta di visita al cantiere/abitazione, i clienti dovranno prendere prima contatto con l'Impresa.

Le fidejussioni, obbligatorie per legge, come garanzia su caparre ed acconti sull'immobile saranno redatte dall'Impresa Venditrice ma l'importo del premio complessivo sarà a carico dell'acquirente.

L'Impresa consegnerà la Postuma Decennale al rogito notarile.

NOTA BENE

Non saranno realizzati camini tradizionali a causa della presenza della copertura in legno. Questi potranno essere realizzati solo previa sottoscrizione di dichiarazione di responsabilità totale firmata da parte dell'acquirente e pagati come voce extra-capitolato.

Qualsiasi acconto ed anticipo dovrà essere accompagnato da fidejussione il cui importo verrà pagato nella misura di 50% parte venditrice e 50% parte acquirente.

Le immagini presenti su tale capitolato sono a puro scopo illustrativo, è ovviamente ed altamente consigliabile una visita diretta presso gli showroom dei vari fornitori.

Vinovo, 28 Febbraio 2025

