

# Geocostruzioni srl

C.so Langhe 29 -12051- Alba (CN)

P.IVA/C.F. 03395510047

Complesso Residenziale "CADIBONA"  
Via Alba Cortemilia 86/1-2-3 Diano d'Alba

- Piano esecutivo Convenzionato -RN1-Comparto 1
- Permesso di costruire Fabbricato B n. 23/2022 del 14/06/2023

L'intero complesso residenziale -comparto1- prevede la realizzazione di numero tre corpi di fabbrica uso residenziale a tre piani e di bassi fabbricati uso autorimesse.

Le aree circostanti sono destinate a camminamenti, aree di manovra e parcheggio, aree verdi condominiali e private, completamente recintate, accessibili dalla pubblica via da cancello pedonale e carraio motorizzato.

Il fabbricato B sarà realizzato su tre piani di cui un piano seminterrato/terreno uso autorimesse e cantine, e due piani fuori terra uso civile abitazione, asserviti da vano scala e ascensore.

## CAPITOLATO / DESCRIZIONE LAVORI – FABBRICATO B.

1) Opere strutturali in C.A.: Il fabbricato verrà realizzato con strutture portanti di cemento armato ordinario, con fondazioni continue appoggiate su pali in C.A. trivellati e incamiciati, colonne ai piani in C.A., solai a copertura dei piani abitazione misti in C.A. e laterizio, solaio in predalles a copertura del piano seminterrato/terreno.

2) Impermeabilizzazioni: I muri perimetrali del piano seminterrato a contatto con il terreno saranno impermeabilizzati con manto impermeabile protetto da strato coibente di 4 cm.

### 3) Murature e coibentazioni:

- Le murature perimetrali di tamponatura fuori terra saranno eseguite a cassavuota di vario spessore:
  - o Il paramento esterno sarà eseguito, con mattoni lavorati a vista, con rinzaffo interno.
  - o Il paramento interno sarà eseguito con blocchetti in laterizio;
  - o Nella cassavuota saranno posati n. 2 strati termoacusticamente coibenti;
  - o Sul lato interno della muratura perimetrale verrà realizzata controparete di lastre in cartongesso sorrette da strutture metalliche con infrapposta coibentazione termoacustica;
- Le murature di delimitazione del vano scala saranno in laterizio porizzato verso il vano scala, all'interno controparete di lastre in cartongesso sorrette da struttura metallica, con interposti più strati di coibentazioni termoacustica.
- Le pareti divisorie tra unità immobiliari saranno costruite con lastre di cartongesso o gesso fibra a più strati, sorrette da strutture metalliche con infrapposti strati di coibentazioni termoacustiche;
- Le pareti divisorie interne tra locali caldi, saranno costruite con lastre di cartongesso sorrette da strutture metalliche con infrapposte coibentazioni termoacustiche;

Sui solai interpiano e verso il sottotetto, e sul solaio sopra le rimesse sotto ai massetti di calcestruzzo, verranno posati strati coibentati termo acustici.

Tutte le coibentazioni verranno realizzate secondo i progetti termo acustici depositati in Comune a corredo della pratica Edilizia.

Le murature a divisione delle rimesse e delle cantine saranno realizzate con blocchi in calcestruzzo lavorati a vista; ove richiesto dalla normativa antincendio le murature saranno REI 120.

**4) Copertura, gronde/pluviali:** Il manto di copertura del fabbricato sarà realizzato con tegole in laterizio tipo portoghesi, o simili, appoggiate su orditura in legno lamellare, completo di passafuori; sulla copertura verrà realizzata linea vita a norma di legge. Le gronde, i tubi pluviali e i faldali saranno in lamiera di rame secondo lo schema di progetto. I tubi pluviali si raccorderanno alla rete di fognatura bianca con pozzetti d'ispezione e tubazioni in PVC.

**5) Intonaci esterni e interni:** Alcune porzioni delle pareti e soffitti esterni, i soffitti interni degli alloggi e le pareti ed i soffitti del vano scala, saranno intonacati al civile con malta di premiscelati base cemento e successiva arricciatura di pastina. A piano seminterrato/terreno non verranno eseguiti intonaci, ad eccezione delle pareti e soffitti del vano scala.

**6) Pavimenti:** I pavimenti del piano seminterrato/terreno dei locali rimesse e cantine saranno in massetto di calcestruzzo, liscio con spolvero al quarzo. I piazzali, i parcheggi e le strade interne del complesso saranno pavimentate con autobloccanti in cemento. Le aree adibite a camminamenti, saranno pavimentate con autobloccanti in cemento colorato a scelta della D.L.. Le alzate e le pedate dei gradini delle scale, dal piano seminterrato all'ultimo piano, saranno eseguiti in granito o materiale simile; gli zoccolini della scala saranno a correre, altezza cm.8, dello stesso materiale dei gradini; i pavimenti dei pianerottoli, di tutti i locali residenziali, bagni e cucine saranno in gres porcellanato dimensioni 60x60 o 20x120 o simile con prezzo di listino di 40,00 €/mq a scelta tra i tipi messi a disposizione. I pavimenti di tutti i terrazzi/balconi e marciapiedi privati, saranno eseguiti in gres porcellanato antigelivo, formato 15x15 o 25x25 o simile, con pezzi speciali al bordo. In tutti i locali destinati alla residenza comprese le cucine ad eccezione delle pareti in cui è previsto il rivestimento verranno posati zoccolini in legno di altezza cm 5 laccati bianco.

**7) Rivestimenti vari:** Le pareti delle cucine e degli spazi cottura saranno rivestite per uno sviluppo da mq 5 a 6; tutte le pareti dei bagni per un'altezza da mt. 1,20 + mt. 2,00 saranno rivestite con piastrelle di monocottura 25x40 o simili a scelta tra i tipi messi a disposizione, con prezzo di listino di 35,00 €/mq.

**8) Soglie, davanzali:** Le soglie e i davanzali esterni saranno in pietra fiammata e leggermente arrotondati su tutti i lati a vista, provviste ove necessario di gocciolatoio. I davanzali interni saranno in marmo o granito a scelta della D.L. con coste leggermente arrotondate; nei bagni i davanzali verranno realizzati con le piastrelle del rivestimento.

**9) Zoccolo esterno:** Tutte le pareti esterne del fabbricato, al piede del muro di tamponamento, saranno rivestite da zoccolo in granito o pietra a scelta della D.L. per un'altezza di 15/30 cm.

**10) Serramenti esterni, interni e vetri:** Portoncino caposcala a un battente di accesso agli appartamenti di dimensione luce netta 0,85x2,10 mt., saranno del tipo blindato "Classe 3" con doppia lamiera e coibentati termicamente ed acusticamente, completo di spioncino grandangolare, serratura con cilindro europeo, lama para spiffero e guarnizione autoespandente, rivestite su entrambe i lati con pannello ligneo. Porte interne tipo a battente di accesso alle camere e servizi

degli appartamenti saranno di dimensioni luce netta 0,75/0,80x2,10 mt, cieche, scelte tra quelle messe a disposizione nel cantiere, nel numero di quattro tipi.

Porte a un battente a piano Terreno di accesso alle cantine saranno in lamiera zincata, dimensioni nominale 700x2000, complete di serratura, maniglia e areazione ove occorre.

Porte tra vano scala e comparto rimesse saranno in lamiera zincata e verniciata, REI 120 con maniglia antipanico dimensione nominale 1300x2150-UNI9723.

Serramenti esterni per finestre e porte balcone dei piani residenziali: saranno a uno o più battenti in PVC colore bianco in massa con apertura anta ribalta, e microventilazione con vetri camera a basso emissivo, antisfondamento e antirumore (3+3+15+3+3), completi di ferramenta, coprifili, guarnizioni a tenuta. Camera gas Argon nel rispetto delle norme delle trasmittanze termiche e acustiche.

Gli avvolgibili saranno in alluminio coibentato, preverniciati di colore a scelta della D.L. completi di cassonetti coibentati, con meccanismo motorizzato per l'avvolgimento.

I portoni dei garages saranno del tipo basculante formati da telaio e supporti in acciaio zincato con sovrastanti perline verticali in lamiera zincata, paracadute d'emergenza, contrappeso in cemento, predisposti per la motorizzazione.

**11) Opere in ferro lavorate:** Le ringhiere dei balconi, i grigliati, il cancello e cancelletto di accesso, la divisione tra i giardini privati, la recinzione lungo il lato sud parte ed est saranno formati da profili zincati pieni o tubolari di sezione circolare o quadrata come da progetto e secondo le indicazioni della D.L.. La recinzione sud parte ed ovest saranno eseguite con rete metallica plastificata sorretta da paletti in acciaio preverniciato.

Le ringhiere del vano scala saranno realizzate con profili tondi in acciaio INOX.

**12) Casellario postale:** Il casellario postale sarà sistemato all'esterno della recinzione presso l'ingresso pedonale, con cassette delle dimensioni di cm 12x40 il tutto in alluminio, corredato di serratura con chiavi e portanome; una cassetta sarà dedicato alla posta condominiale.

**13) Opere da decoratore:** le porzioni delle facciate intonacate, i soffitti dei balconi saranno tinteggiati con prodotti acril-siliconico di colore a scelta della D.L.. I soffitti e le pareti del vano scala saranno tinteggiati a due riprese con pittura a base acrilica. Tutte le ringhiere dei balconi saranno zincate e verniciate con tecnica TRIPLEX® con colori scelti dalla DL.. Le tinteggiature interne degli alloggi saranno a carico degli acquirenti; i comparti rimesse e cantine lavorati a vista non saranno tinteggiati.

**14) Impianto idraulico-sanitario:** L'impianto idraulico-sanitario del fabbricato, completo di apparecchi ed accessori comprende tutte le forniture necessarie alla realizzazione dell'opera completa in ogni particolare.

I fabbricati costituenti il complesso saranno allacciati all'acquedotto comunale con contatore generale fornito dall'Ente erogatore acqua potabile. La rete interna di distribuzione della centrale idrica degli alloggi e diramazione nei bagni e nelle cucine acqua calda e fredda saranno eseguite con tubazione in multistrato coibentante. Per ogni alloggio sarà posato un contatore privato nella sala idrica. La collocazione in opera degli apparecchi idraulico-sanitari sarà la seguente: a) appartamenti con due bagni: nel bagno principale: una vasca da bagno o piatto doccia, un vaso all'inglese, un bidet, predisposizione lavabo; nel secondo bagno un piatto doccia, vaso all'inglese, bidet e attacco lavatrice, lavatoio 50x60 su mobile; b) appartamenti con un solo bagno: un piatto doccia, un vaso all'inglese e un bidet, predisposizione lavabo, attacco lavatrice; c) nella cucina o spazio cottura: un attacco per lavello e per lavastoviglie. Gli accessori saranno a terra filo parete, tipo serie Jo della Ceramiche Cielo o simile. La vasca sarà in resina bianca delle dimensioni di circa cm. 160 x 70, con pannelli in resina su due lati; in alternativa su richiesta verrà posato piatto

doccia. Gli scarichi degli apparecchi sopra citati saranno eseguiti con tubazioni tipo Gheberit® serie Silent ove occorre. La rubinetteria monocomando, con i miscelatori per le docce, lavabo e bidet, saranno in ottone cromato di prima qualità tipo serie 22 della Rubinetterie F.lli Frattini o simile a scelta della D.L. Nella sala idrica a piano terreno verrà installato filtro autopulente e creata la predisposizione per collocazione addolcitore; e sistemazione di un punto presa acqua condominiale con rubinetto per attacco gomma. Tutti i giardini privati saranno dotati di rubinetti per attacco gomma posato in un pozzetto, alimentato da pompa sommersa già a servizio del complesso residenziale "Cadibona".

Sono esclusi: box doccia, lavabo bagno e lavello cucina; saranno eseguiti i collegamenti idraulici del lavabo e del lavello.

**15) Impianto termico e produzione di acqua calda sanitaria:**

I fabbricati saranno ad alta prestazione energetica "Classe A3";

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento sarà a gestione autonoma a Pompa di Calore. L'impianto di riscaldamento e raffrescamento sarà realizzato con ventilconvettori a pavimento nelle camere; nei bagni verrà posato termoarredo di colore bianco. L'acqua calda sanitaria sarà prodotta dalla stessa pompa di calore, dotato di serbatoio di accumulo.

**16) Ventilazione:** Gli appartamenti saranno dotati di impianto di ventilazione meccanica controllata "VMC" autonomo.

**17) Impianto elettrico, telefonico, televisivo:** L'impianto elettrico è progettato e sarà realizzato per prestazioni e fruibilità al livello 1 delle prescrizioni del Capitolo 37 della CEI 64/8 come da progetto richiesto dalle normative vigenti.

Il fabbricato sarà provvisto di un vano contatori e avvanquadri elettrici, condominiali e privati, situati sull'esterno del medesimo a piano terreno. Dai quadri del vano contatori e del locale tecnico si dirameranno le colonne montanti, elettriche, telefoniche e videocitofoniche. Ogni punto luce ed ogni presa dovrà essere munita di messa a terra. I frutti saranno incassati della AVE tipo Domus o simile complete di placche. All'interno degli alloggi saranno predisposti cavidotti per l'impianto antifurto. L'intero impianto, completo di punti luce, di prese da bipasso e prese UNEL P30 (Shuko), comprendente i punti di comando (pulsanti) sarà eseguito a servire i locali così come segue:

Alloggi:

- Ingresso soggiorno: n.3 punti luce, n.1 luce di emergenza, n.6 prese bipasso 10/16A, n.1 presa dati e n.1 presa TV, n.1 quadro generale con: n.1 scaricatore di sovratensione, n.6 interruttori differenziali per prese di servizio, generale utenze cucina, generale illuminazione, generale servizi ed utenze termiche, n.8 interruttori magnetotermici;
- Cucina: n.1 punto luce soffitto, n.6 prese bipasso 10/16A, n.5 prese UNEL P30 (shuko), n.1 presa dati e n.1 presa TV;
- Camera letto 1: n.1 punto luce soffitto, n.2 punto luce a parete, n.6 prese bipasso 10/16A, n.1 presa dati e n.1 presa TV;
- Camera letto 2: n.1 punto luce soffitto, n.1 punto luce a parete, n.6 prese bipasso 10/16A, n.1 presa dati e n.1 presa TV;
- Bagno 1: n.1 punto luce soffitto, n.1 punto luce a parete, n.1 prese bipasso 10/16A, n.1 prese UNEL P30 (shuko);
- Bagno 2: n.1 punto luce soffitto, n.1 punto luce a parete, n.2 prese UNEL P30 (shuko);
- Disimpegni: n.1 punto, n.2 prese bipasso 10/16A;
- Terrazzi: n. 1 punto luce a parete, n.1 prese UNEL P30 (shuko) IP55;
- Marciapiede su giardino: n.2 punti luce, n.2 prese UNEL P30 (shuko) IP55;
- Giardini privati: predisposizione comando impianto irrigazione.

#### Autorimesse:

- Autorimessa: n.1 punto luce, n.1 presa bipasso 10/16°, n.1 presa UNEL P30 (shuko), l'impianto verrà realizzato con tubazioni a vista, scatole di derivazione e rivelatori di presenza; ogni autorimessa sarà provvista di punto luce sul quale saranno installati i corpi illuminanti scelti dalla D.L., con lampade ad elevata efficienza energetica;
- Predisposizione cavidotti per alimentazione colonnina di ricarica auto elettriche
- Predisposizione alimentazione motorizzazione portone basculante

#### Parti comuni:

- Vani scala: n.2 punti luce a piano, comandi da pulsanti con relè;
- Illuminazione Vano Scala: nella scala, nell'ingresso e nei pianerottoli saranno montati i corpi illuminanti scelti dalla D.L., con lampade ad elevata efficienza energetica;
- Spazio ingresso interno vano scala: n.1 punto luce comandati da pulsanti con relè;
- Spazio ingresso esterno vano scala: n.1 punto luce ingresso vano scala zona campanelli a comando crepuscolare;
- Impianto video-citofono con comando serratura elettrica d'ingresso; campanello elettrico al pianerottolo;
- Impianto telefonico: l'impianto della colonna montante verrà eseguito sottotraccia o a vista con tubazioni in plastica con scatole di derivazione ad ogni piano tipo RJ45;
- Illuminazione esterna camminamenti, aree di manovra, parcheggi, con corpi illuminati su palo, l'accensione avverrà con comando crepuscolare alimentati dall'utenza condominiale del complesso residenziale Cadibona.

**18) Impianto fotovoltaico:** Il Fabbricato B sarà dotato di impianto fotovoltaico, formato da pannelli a struttura rigida con celle al silicene monocristallino, da n.1 inverter per complessivi circa 20,00 KW, comprensivo di quadri, collegamenti elettrici e collegamenti alla rete.

La pratica di connessione a E-distribuzione e convenzione GSE per lo scambio sul posto o ritiro dedicato sarà espletata a cura e spese del condominio con l'assistenza dell'impresa venditrice.

L'impianto fotovoltaico alimenterà le parti comuni e gli impianti a pompa di calore a gestione autonoma i cui consumi saranno contabilizzati da misuratore consumo elettrico necessario per la ripartizione delle spese secondo il regolamento condominiale.

**19) Ascensori:** Il progetto prevede l'installazione di ascensore a funi a servizio dei piani terreno, primo e secondo. In dettaglio ogni impianto avrà le seguenti caratteristiche: ascensore a funi con argano interno al vano; portata 480 kg/6 persone / 3 fermate; cabina costruita con struttura portante in profili di acciaio, pareti interne realizzate in lamiera d'acciaio rivestite internamente in laminato plastico o lamiera plastificata, bottoniera universale con pulsanti di servizio per i piani e comandi alt e allarme, pulsantiera per non vedenti; porte ai piani n. 3 in lamiera di acciaio plastificata a due ante telescopiche scorrevoli automatiche di luce netta mt. 0,80; combinatore telefonico G.S.M. per emergenze.

**20) Allacciamenti reti:** Le reti generali di fognatura, acquedotto, metano, energia elettrica e telefono saranno allacciate alle reti comunali o degli enti erogatori dei servizi.

**21) Aree Verdi:** Le aree verdi sia condominiali che private saranno formate con riporto di terreno vegetale, livellato e sistemato secondo le quote di progetto, piantumate e seminate con alberelli e cespugli e provviste di impianto di irrigazione, alimentato da pompa sommersa già a servizio del complesso residenziale "Cadibona".

**22) Prescrizioni Generali:** La Parte Promittente Venditrice si riserva di variare la tipologia delle coibentazioni, e insonorizzazioni comunque nel rispetto dei calcoli previsti dalle normative vigenti.

Si riserva inoltre la facoltà di apportare al progetto varianti sia tecniche che architettoniche e di variare la qualità dei materiali e finiture sopra descritte nel caso di necessità imposte da mancate forniture o di migliore scelta offerta dal mercato. Qualora l'acquirente intendesse installare materiali di altro tipo, relativamente solo ai pavimenti, rivestimenti interni, alle porte interne e accessori bagno, saranno a suo carico i maggiori oneri che ne deriveranno sia per la fornitura che per la posa; detti oneri dovranno essere definiti, debitamente verbalizzati e pagati direttamente alla ditta fornitrice indicata dalla parte promittente venditrice.

**23) Norme per le Garanzie:** La parte Promittente Venditrice provvederà a consegnare alla parte Promissaria Acquirente, al momento della stipula dell'atto definitivo di compravendita la Polizza Assicurativa indennitaria decennale prevista dall'Art. 4 del D.L. 122/2005. La parte Promittente venditrice garantisce la funzionalità degli impianti secondo quanto previsto dalle norme vigenti. Da dette garanzie debbono considerarsi escluse le manifestazioni dovute al normale assestamento dei fabbricati, le manifestazioni di condensa e di umidità proprie delle nuove costruzioni o derivanti da una non corretta gestione o manutenzione degli impianti di riscaldamento, di ventilazione meccanica controllata (VMC). La Parte Promittente non risponderà di inconvenienti tecnici di qualsiasi natura qualora essi derivino direttamente o indirettamente da mancata o insufficiente manutenzione o da manomissione e interventi effettuati dalla Parte Promissaria su manufatti e impianti.

**24) Spese per manutenzione/utenze:** I regolamenti di condominio dei fabbricati del comparti 1 del PEC denominato complesso residenziale "Cadibona" definiranno i riparti, le modalità e tipologie delle spese delle parti comuni dei singoli fabbricati e dell'intero comparto, e dei relativi servizi. Le spese di manutenzione ordinaria e gli oneri amministrativi dell'area verde e dell'area destinata a parcheggio pubblico posto lungo la Via Alba-Cortemilia che verranno entrambe cedute al Comune come previsto dal Piano Esecutivo Convenzionato come pure la manutenzione e gli oneri amministrativi della tubazione di scarico delle acque bianche dall'area condominiale al Torrente Cherasca che saranno a carico pro-quota di tutti i fabbricati del complesso residenziale.

**25) Spese a carico dell'acquirente:**

- la tinteggiatura interna dell'unità residenziale e l'attivazione delle utenze sia private che condominiali (telefono, energia elettrica, acquedotto ed eventuale metano);
- le zanzariere;
- le tende da sole. L'acquirente dovrà attenersi in merito a foggia e colore a quanto stabilito in sede di assemblea condominiale.

Alba, li \_\_\_\_\_

La Parte Promittente Venditrice

Parte Promissaria Acquirente

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_