

CAPITOLATO LAVORI VENDITE

Costruzione edificio di civile abitazione a 6 p.f.t.
composto da appartamenti, cantine e box in
TORINO, VIA RUBIANA N° 37
denominato



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)
- 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 a due falde con 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 cemento rivestiti da pietra naturale, da piastrelle e da intonaco, muro interno in mattoni pesanti forati con interposti isolante e lama d'aria con spessore necessario al rispetto 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 realizzati con malta premiscelata, posata a pompa e finitura con rasante a base gesso ad esclusione dei box auto e delle cantine che verranno realizzati con blocchetti in cemento a vista.

Art. 6 **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

I pavimenti ed i rivestimenti saranno in ceramica e/o grès porcellanato scelti dal campionario individuato presso il fornitore di fiducia della committenza (prezzo di listino indicativo di circa €/mq. 40,00).

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

I bagni saranno rivestiti sino ad una altezza massima di metri 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 cemento elicotterato mentre i box al piano terra presenteranno la stessa pavimentazione del cortile.

I balconi ed i terrazzi saranno realizzati 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 o similari.

I piatti doccia saranno in quarzo-resina con finitura effetto pietra antiscivolo.

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

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, ARISTON o similare.

L'impianto tipo di ogni abitazione prevede:

- n° 1 attacco lavello in cucina;
- n° 1 attacco lavastoviglie in cucina;
- n° 1 attacco lavatrice a scelta del cliente;

Ogni bagno prevede:

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

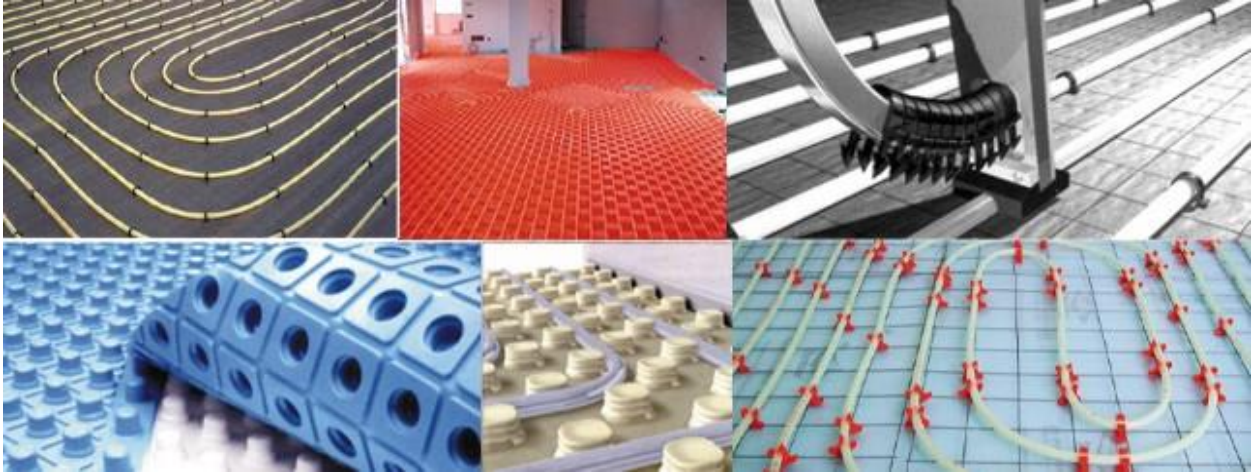
Art. 9 **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO e VMC**

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

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

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 ventilazione meccanica controllata sarà realizzato con materiali di primaria marca 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** predisposto per funzioni domotiche (smart home) con frutti e placche in policarbonato di colore bianco. L'impianto sarà di tipo ad incasso completo dei seguenti punti luce per:



Soggiorno - Cucina (bilocali e trilocali)

1 centro volta interrotto, 1 centro volta a relè comandato da 3 punti, 1 presa shuko 16a comandata da interruttore bipolare per forno, 5 prese bipasso 16a, 1 presa shuko 16a per frigorifero, 1 presa shuko 16a comandata da interruttore bipolare per lavastoviglie, 1 punto dedicato per piastra ad induzione comandata da interruttore differenziale, sul piano lavoro saranno previsti n° 2 gruppi prese da 3 posti: uno composto da una presa bipasso da 16a ed una presa shuko 16a, l'altro da una presa shuko 16a ed un interruttore bipolare per la cappa, 1 presa telefonica, 1 presa TV terrestre ed 1 presa TV satellitare.

Cucina:

1 centro volta interrotto, 1 presa shuko 16a comandata da interruttore bipolare per forno, 5 prese bipasso 16a, 1 presa shuko 16a per frigorifero, 1 presa shuko 16a comandata da interruttore bipolare per lavastoviglie, 1 punto dedicato per piastra ad induzione comandata da interruttore differenziale, sul piano lavoro saranno previsti n° 2 gruppi prese da 3 posti: uno composto da una presa bipasso da 16a ed una presa shuko 16a, l'altro da una presa shuko 16a ed un interruttore bipolare per la cappa, 1 presa telefonica, 1 presa TV terrestre.

Soggiorno:

1 centro volta a relè comandato da 3 punti, 5 prese bipasso 16a, 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 bipasso 16a, 1 presa telefonica, 1 presa TV terrestre;

Camere singole:

1 centro volta deviato, 3 prese bipasso 16a, 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 bipasso 16a;

Bagni:

1 punto luce interrotto specchiera, 1 centro volta interrotto, 1 presa bipasso 16a;

Balconi e terrazzi lato cortile:

1 plafoniera a parete, a scelta della committenza, comandata dai locali prospicienti i balconi, 1 presa bipasso 16a da esterno;

Box e cantine:

1 punto luce interrotto con plafoniera a scelta della committenza, 1 presa bipasso 16a e 1 presa shuko 16a.
Predisposizione per installazione stazione di ricarica per veicoli elettrici e ibridi plug-in.

Ogni appartamento sarà dotato di:

- videocitofono smart gestibile da remoto con App;
- predisposizione antifurto perimetrale e volumetrico;
- n° 1 presa shuko 16a comandata da interruttore bipolare per lavatrice;
- Impianto fotovoltaico individuale.

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'unità immobiliare in esame.

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

Le porte interne saranno lisce, cieche e di colore bianco con maniglia a scelta da campionario fornito dalla committenza.



Le porte e le finestre esterne saranno in pvc e munite di avvolgibili esterni motorizzati in alluminio; tutto di colore bianco.

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 (classe di sicurezza 3) con rivestimento interno liscio e di colore bianco mentre quello esterno in pannellatura con finitura a scelta della committenza.

Le porte cantine saranno in lamiera sciolata e quelle dei box saranno in acciaio zincato con apertura motorizzata.

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 committenza.

Art. 13 **OPERE IN FERRO E PARAPETTI ESTERNI**

I parapetti esterni dei balconi saranno in vetro e/o in muratura, intonacata e tinteggiata. Mentre 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 e relative attivazioni.

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

Sarà predisposto il collegamento per la linea telefonica e per internet.

Art. 15 **FINITURE ESTERNE E COMUNI**

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

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

Giardino comune con area relax.

Locale contatori, rifiuti e deposito biciclette come prescritto dalla Città di Torino.

Videosorveglianza delle parti comuni a garanzia della sicurezza.

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 standards 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.

