

# Villaggio San Martino

Castiglione T.se (To) - strada San Martino 44



## CAPITOLATO LAVORI

Le opere che costituiscono oggetto del presente capitolato, risultano dagli elaborati tecnici licenziati dalle autorità competenti e sono relative alla costruzione di un complesso residenziale costituito da ville e villini a 2 piani fuori terra oltre ad un piano interrato e giardino pertinenziale, realizzate in APE A - Regione Piemonte.

**SCAVI E FONDAZIONI - OPERE IN CEMENTO ARMATO** - Gli scavi per le fondazioni sono stati spinti fino a terreno stabile e riconosciuto idoneo all'appoggio dei carichi da fare insistere. Le fondazioni hanno dimensioni e tipologie determinate in base ai calcoli di stabilità effettuati da ingegneri abilitati secondo le norme *pro tempore* vigenti. Le strutture portanti sia verticali che orizzontali quali piastre di fondazione, pilastri e travi, rampe, scale, solai, muri di contenimento terre sono in cemento armato. I muri perimetrali contro terra ai piani interrati saranno in calcestruzzo armato.

**MURATURE** - Le murature esterne d'ambito ai piani di abitazione sono del tipo cassa vuota, con mattoni semi-pieni nelle zone in cui è previsto un rivestimento lapideo o una finizione ad intonaco, ovvero in mattoni semipieni del tipo paramano faccia a vista; il paramento interno sarà in mattoni semipieni. Nell'intercapedine tra le due murature è posizionato adeguato materiale termoisolante. I tramezzi interni a ciascuna unità abitativa sono in mattoni semipieni. Al piano interrato, i muri divisorii tra l'autorimessa, le cantine e le parti abitabili sono in blocchetti di calcestruzzo e/o in cemento armato del tipo faccia a vista dal solo lato dei vani non abitabili.

**ISOLAMENTI** - I muri perimetrali, i solai di copertura, i pilastri e i setti, taluni aggetti, i pavimenti sono muniti dei prescritti materiali di isolamento termoacustico nell'osservanza dell'insieme delle normative vigenti al momento dell'esecuzione, funzionalmente al raggiungimento della classe energetica di cui sopra.

**COPERTURE ED IMPERMEABILIZZAZIONI** - Le falde dei tetti sono coperte con tegole curve tipo portoghese. I solai privi di copertura, sono impermeabilizzati con una spalmatura bituminosa su cui è steso un manto costituito da una doppia guaina tipo Paralon applicata a fiamma.

**INTONACI** - Tutte le cucine, i bagni e la muratura esterna non finita con mattoni faccia a vista o pietra, sono intonacati a stabilitura civile; ogni altro vano è intonacato a scagliola con l'eccezione delle intercapedini, dell'autorimessa, della cantina e della centrale termica. Le facciate esterne, al di là delle parti in mattone paramano di cui sopra, hanno alcune porzioni intonacate a civile e tinteggiate con idropittura, ed altre rivestite con materiale marmoreo.

**PAVIMENTI E RIVESTIMENTI - OPERE IN PIETRA E FERRO** - Con l'eccezione dei vani oltre indicati, l'acquirente potrà scegliere i pavimenti e i rivestimenti di proprio gusto all'interno di una selezione di materiali di finitura (ceramica e/o gress porcellanato) esclusivamente presso campionario predisposto dall'impresa venditrice presso soggetto rivenditore da questa indicato di cui alla scheda allegata; circa l'eventuale impiego - ove giudicato possibile - di materiali extra capitolato, l'acquirente pagherà la differenza dietro redazione di apposito modulo a cura del rivenditore; il rivestimento dei bagni sarà ad altezza 2,20 m; nelle cucine verrà rivestita la sola parete attrezzata ad h 1,60 oltre risvolti sui due lati per cm 60 di spalla.

Locali interrati: box auto, corsia di manovra, intercapedini sono pavimentati con battuto di cemento. La rampa carraia di accesso al piano interrato è rifinita con tappetino bituminoso, esclusa ogni altra finizione.

Sono invece ad esclusiva scelta dell'impresa: i pavimenti di balconi, logge, marciapiedi e terrazzi, cantina e centrale termica; copertine, davanzali e scale esterne realizzate in pietra; le scale interne di ogni villa come pure soglie e davanzali interni realizzati in marmo di Carrara; ugualmente tutte le recinzioni e/o ringhiere e/o cancelli pedonali esterni ad ogni lotto e pertinenza dello stesso vengono scelti dall'impresa. Le ringhiere interne delle scale sono realizzate in ferro senza corrimano.

**SCARICHI – CANNE FUMO – ESALATORI** – Le colonne di scarico delle acque nere sono in Geberit o similari con esalazione oltre il tetto e collegate alla fognatura comunale. I bagni ciechi – ove presenti – saranno provvisti di canna di ventilazione con aspirazione forzata a sfiato sul tetto.

**SERRAMENTI ESTERNI** – Sono in legno verniciato a scelta dell'impresa, a doppia guarnizione, completi di vetrocamera bassoemissivo, ferramenta, con battute, modanature, gocciolatoio esterno, cerniere, regolino interno copri filo e persiana esterna coordinata. Il portoncino d'ingresso al piano terra è blindato di sicurezza a scelta dell'impresa. La porta carraia dell'autorimessa è di tipo sezionale coibentata ed automatizzata.

**SERRAMENTI INTERNI** – Le porte interne verranno scelte dal cliente esclusivamente presso il campionario predisposto dall'impresa presso soggetto da questa indicato di cui alla scheda allegata; per modelli eventualmente al di fuori di quelli da capitolato, l'acquirente pagherà la differenza.

**TINTEGGIATURA** – Tutte le parti esterne, sottobalconi, cornicioni sono tinteggiati con due riprese di idropittura semilavabile previa preparazione del fondo con colore a scelta dell'impresa. È esclusa la decorazione all'interno delle singole unità abitative, e così pure della ringhiera della scala interna.

**IMPIANTO LUCE/FORZA – CAMPANELLI – TELEFONO – ANTIFURTO** – Tutto incassato nei muri, tubi in plastica a pavimento e pareti. Apparecchiatura marca BTICINO o VIMAR o altre similari. Inoltre è presente n° 1 presa per televisione terrestre e satellitare e una presa telefonica per ogni camera. Ogni unità è equipaggiata di impianto videocitofonico e di allarme. Con esclusione di quelle telefoniche e televisive, Vi sono da n° 2 a n° 9 tra punti luce e prese forza per ogni vano (corridoi e ripostigli inclusi) a seconda della destinazione e necessità tecniche di ciascuno.

Tutti i balconi e i terrazzi sono muniti di n° 1 punto luce con plafoniera fornita dall'impresa. Presso i viali di penetrazione interni alla lottizzazione, sono installate le illuminazioni necessarie alla migliore resa. Eventuali varianti all'impianto elettrico potranno essere realizzate unicamente dall'elettricista indicato dall'impresa di cui alla scheda allegata; esse verranno vagliate ad esclusivo giudizio della stessa impresa sul piano della fattibilità e osservanza normativa, infine, ove giudicate fattibili, si provvederà a richiedere la sottoscrizione per accettazione di apposito ordine di servizio recante le specifiche e il costo delle stesse.

**IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E GAS – SANITARI E RUBINETTERIA** – Ogni villa è dotata di impianto individuale con caldaia a condensazione di primaria casa costruttrice a gas metano dotata di termostato a programmazione ultradiaria della temperatura. L'impianto è realizzato con pannelli radianti sotto pavimento. La stessa caldaia, unita ad adeguato serbatoio di accumulo, provvede alla produzione di acqua calda sanitaria anche in ragione di pannelli solari posizionati sui tetti di ciascuna villa. Il complesso residenziale è approvvigionato di gas metano con un contatore per ciascuna unità posizionato in apposito vano ispezionabile. I sanitari – tutti di colore bianco – sono di primaria casa produttrice come la rubinetteria munita di miscelatore; i piatti doccia – ove previsti – non comprendono il box.

Eventuali varianti all'impianto idrotermosanitario, potranno essere realizzate unicamente dall'idraulico indicato dall'impresa di cui alla scheda allegata; esse verranno vagliate ad esclusivo giudizio della stessa impresa sul piano della fattibilità e osservanza normativa, infine, ove giudicate fattibili, si provvederà a richiedere la sottoscrizione per accettazione di apposito ordine di servizio recante le specifiche e il costo delle stesse. È infine presente nei vani soggiorno e taverna, la sola predisposizione di apposita canna fumaria per la posa di stufa a legna o pellet, esclusa la fornitura delle stesse; ove quindi la parte acquirente desiderasse veder installati detti elementi riscaldanti aventi comunque natura addizionale rispetto all'impianto di riscaldamento, dovrà provvedere alla di essi scelta unicamente presso il fornitore indicato dall'impresa, sopportando il relativo costo, al quale dovrà essere aggiunto il 40% dello stesso per le pertinenti spese di posa in opera; se invece non vi fosse interesse per le stufe

anzidette, l'acquirente dovrà al più presto comunicarlo alla venditrice la quale procederà a propria cura e spese a rasare i tratti di parete ove si trovano attualmente gli innesti in canna fumaria, previa disattivazione della stessa.

**IMPIANTO DI IRRIGAZIONE** - I giardini pertinenziali delle singole ville sono muniti di impianto di irrigazione automatico con comando interno, connesso alla rete idrica ma alimentato anche da apposito serbatoio di raccolta delle acque meteoriche posizionato al di sotto del piano campagna dei giardini d'ogni lotto.

**SISTEMAZIONI ESTERNE** - Il cancello carraio di accesso alla lottizzazione è dotato di appositi meccanismi d'automazione dell'apertura a chiave e con radiocomando bi-canale in misura di 2 per ciascuna villa; vi è inoltre N° 1 accesso pedonale sulla pubblica via. La viabilità interna al complesso, è asfaltata quanto alla parte carraia e quanto a quella pedonale munita di marciapiede. All'interno del complesso, si trovano posti auto condominiali a cielo aperto a disposizione dei residenti e di eventuali ospiti. Infine, il conferimento alla pubblica fogna, avviene attraverso apposita stazione di pompaggio ipogea, posta nel rondò al fondo della strada A, interna al villaggio.

**ESCLUSIONI E VARIE** - Sono escluse e pertanto a totale carico dell'acquirente: eventuali oneri di accensione e/o prefinanziamento e/o preammortamento mutui; spese notarili; 1,50% + IVA per spese di frazionamento, accatastamento, stesura e deposito del regolamento interno alla lottizzazione, allacciamento a tutte le reti dei servizi (gas, luce, acqua, etc); IVA di legge; quanto non previsto nel presente capitolato.

**GENERALI** - Tutte le descrizioni del presente capitolato sono conformi alle normative vigenti al momento dell'esecuzione dell'opera circa, a puro titolo indicativo, disposti pompieristici, risparmio energetico, isolamenti acustici, etc; al mutare delle leggi in ordine a qualunque singola fattispecie, potrà mutare anch'esso. Come pure è facoltà dell'impresa modificare senza alcun preavviso e in qualunque momento il presente documento, anche con riferimento alle unità già promesse in vendita. Esclusivista per la commercializzazione dei presenti immobili è la società controllata PACA IMMOBILIARE srl; nessuna altro soggetto è autorizzato a sollecitare l'acquisto degli stessi né a richiedere compensi di sorta a tale scopo.

L'IMPRESA

L'ACQUIRENTE

A norma degli art. 1341 - 1342 del C.C. approvo specificamente l'ultimo comma "Generali".

L'ACQUIRENTE