

## **CAPITOLATO DELLE OPERE PER LA REALIZZAZIONE DI VILLA BIFAMILIARE IN BUSSETO (PR) NELLA LOTTIZZAZIONE “IL CANALE” VIA NABUCCO**



### Art.1. SCAVI, MOVIMENTI TERRA

Esecuzione di scavo di sbancamento/scorticamento con mezzi meccanici e trasporto dei materiali di risulta non riutilizzabili nel cantiere stesso alla pubblica discarica per un'altezza adeguata alla creazione di vespaio sotto al pavimento del piano terra. I disegni esecutivi per gli scavi di fondazione e le relative quote saranno fissate dal Direttore dei Lavori e stabilite in base ai calcoli strutturali.

### Art.2. STRADELLI PRIVATI

L'esecuzione di stradelli pedonali privati (ove previsti) verrà eseguita con la posa di cordoli prefabbricati in cemento modulari della lunghezza di 100 cm e dimensione 8/10 cm di larghezza e 20 cm di altezza, posati su base in calcestruzzo e rinfiacati in calcestruzzo.

Per quanto riguarda la pavimentazione sarà previsto un sottofondo di ghiaia di granulometria variabile con finitura finale in autobloccanti.

La larghezza interno cordolo degli stradelli dovrà essere di 100 cm.

### Art.3. STRUTTURA, MURATURE PERIMETRALI, SOLAI E CAPPOTTO

L'edificio è stato progettato con struttura a telaio in cemento armato di travi e pilastri con tamponamenti delle murature perimetrali con mattoni in laterizio sp.30cm, rivestiti con cappotto termico in polistirene espanso EPS sp.10cm.

Il solaio di terra, oltre al vespaio di fondazione sarà coibentato con 10 cm (Icacem, polimix, foacem o similare) e sp. 5 cm in XPS resistente alla compressione. Il primo solaio ed il sottotetto in zona notte con struttura in laterocemento, mentre la copertura con struttura in legno lamellare.

### Art.4. COPERTURA

Struttura a vista in legno lamellare di abete sbiancato con travi, travetti e perlinato ad incastro maschio/femmina, con barriera vapore, pannello coibentato in polistirene, listelli in abete per ventilazione, tavolato e pannello di copertura stampato in pannelli sandwich colore testa di moro con spessore 6/10, incluse grondaie e i rispettivi pluviali .

### Art.5. INTONACI E TINTEGGI

Tutte le pareti e i soffitti delle unità abitative saranno intonacate con prodotti premiscelati a base di calce rifiniti al civile con stabilitura fine e saranno tinteggiate a tempera a due mani in tinte unite e chiare. Le pareti delle autorimesse e dei locali accessori saranno rifiniti al civile con stabilitura fine e saranno tinteggiate a tempera a due mani colore bianco.

### Art.6. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Sopra al solaio verranno posati gli impianti e successivamente verranno coperti con sottofondo in modo da ottenere un piano uniforme su cui stendere il sistema radiante a pavimento costituito da strato isolante in polistirene spessore 3cm, tubazioni e serpentina spessore 2 cm, sottofondo di copertura autolivellante per l'incollaggio dei pavimenti. Lungo le pareti verranno posate perimetralmente giunti di dilatazione tra il sottofondo e le pareti stesse.

I pavimenti saranno in gres porcellanato 60x60 cm posati a colla con fuga con battiscopa realizzato con il medesimo materiale.

I bagni avranno pavimenti in gres porcellanato 45x45 o 60x60 cm posati a colla.

I bagni avranno un rivestimento in altezza fino a cm 120 e fino a 200 cm nelle doccie , nei formati 45x45 cm,

I pavimenti e i rivestimenti suddetti saranno disponibili alla visione con un capitolato messo a disposizione dall'impresa.

### Art.7. SERRAMENTI

I serramenti esterni saranno costituiti da persiane in alluminio o avvolgibili in alluminio motorizzati

Serramenti interni saranno in pvc di prima qualità color legno o bianchi a scelta del cliente con vetrocamera aventi opportune caratteristiche di resistenza termica conformemente alla legge 10 montati su controtelai in lamiera zincata, completi di coprifili , maniglie color acciaio satinato e guarnizione in gomma. Tutti le finestre saranno dotate di zanzariere.

I davanzali esterni delle finestre saranno in pietra o in cemento, spessore del fronte esterno cm 3 con gocciolatoio e disegno a scelta della D.L.

Le porte interne, tutte di misura 80x210 cm, saranno del tipo tamburato liscio colore bianco/panna complete di coprifilo in legno, serratura e maniglia modello a scelta della D.L. e dell'impresa.

#### Art.8. PARAPETTI SCALA E BALCONI

I parapetti per le scale e per i balconi saranno in metallo verniciato .

#### Art.9. IMPIANTI TERMOIDRAULICI

##### *1. Impianto a pavimento:*

L'unità immobiliare verrà dotata di impianto a pavimento per il riscaldamento invernale. La centrale termica, sarà costituita da una pompa di calore abbinata ad un sistema di accumulo con caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria, con opportune caratteristiche fornite dal termotecnico, per assicurare il massimo del rendimento termico ed una duratura affidabilità di funzionamento. Dalla centrale, tramite un sistema di circolazione forzata a mezzo elettropompe, verranno alimentati i singoli collettori per la distribuzione dell'energia termica, sistema che trova applicazione per il riscaldamento in inverno e predisposto per il funzionamento in raffrescamento estivo. A valle dei collettori si dirameranno due tipologie di circuiti idraulici, di cui il primo sarà costituito da pannelli radianti a pavimento a bassa temperatura, mentre il secondo sarà costituito da termoarredo sempre a bassa temperatura da prevedere nei bagni in parallelo all'impianto a pannelli radianti prima descritto e dotati di valvole termostatiche.

##### *2. Impianto di condizionamento estivo:*

L'unità immobiliare verrà fornita di predisposizione dell'impianto di climatizzazione estiva, con un punto nella zona giorno e due nella zona notte.

##### *3. Impianto idrosanitario:*

Le tubazioni di distribuzione saranno realizzate, in materiale plastico multistrato con raccorderia assortita a pressare. Le tubazioni di distribuzione dell'acqua calda sanitaria saranno coibentate termicamente con materiale analogo a quanto sopra descritto per l'impianto di riscaldamento.

Le tubazioni di scarico saranno realizzate in polietilene con raccordi e pezzi speciali assortiti.

Saranno posti in opera i sottoelencati attacchi ed apparecchi igienico-sanitari:

#### CUCINA

- un attacco di acqua calda e fredda per lavello e relativo tubo di scarico di raccordo alla colonna; - un attacco per lavastoviglie.

#### BAGNI

- piatto doccia 80x80 completa di gruppo miscelatore Grohe monocomando per installazione esterna serie eurosmart con deviatore automatico, doccia a telefono e scarico a saltarello o similare a scelta DL e dell'impresa.

-Vaso a sedere tipo sospeso completo di cassetta di scarico da incasso con attacco alto o posteriore con intercettazione dello sciacquo, isolamento anticondensa, tubo di risciacquo e meccanismi in polietilene, tubo di cacciata e blocco di rientranza, completa di canotto di collegamento tra tubo di cacciata e vaso con morsetti e rosone e sedile con coperchio.

- un bidet tipo sospeso di colore bianco completo di sifone a "S" miscelatore.

-lavandino



## SCARICHI

- La rete di fognatura, distinta per le acque bianche e nere, sarà realizzata mediante tubi in pvc di diametro adeguato posti in opera con le necessarie pendenze all'esterno del fabbricato; sarà completa dei necessari pozzetti di ispezione e pozzetti con caditoia in ghisa per la raccolta delle acque meteoriche.

## ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI.

Verranno realizzati da parte dell'impresa esecutrice, tutti gli allacciamenti dell'unità immobiliare ai pubblici servizi e più precisamente.:

- a) La canalizzazione vuota per l'allaccio telefonico in tubo P.V.C. corrugato, completa dello scavo necessario, del rinfiacco in calcestruzzo e del successivo reinterro,
- b) L'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, completo della necessaria canalizzazione interrata.
- c) L'allacciamento alla rete pubblica di acqua potabile, completo degli scavi e reinterri necessari.
- d) Resterà comunque a carico dell'acquirente la quota delle spese di allaccio, la richiesta nonché la stipula dei contratti individuali di fornitura e accertamenti dell'immobile finali.

## GIARDINO

Nelle aree verdi saranno installati due punti acqua .

## Art.10. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà eseguito completamente sottotraccia in tubi isolati in materia plastica. I conduttori saranno sfilabili, in rame, isolati in PVC con grado isolamento per tensioni di esercizio 450/750V; avranno i colori stabiliti dalla norme e sezioni adeguate ai carichi.

Le derivazioni saranno sempre eseguite a mezzo di apposite scatole ed i tubi protettivi avranno diametro interno non inferiore a 1,3 volte il diametro del cerchio circoscritto al fascio di conduttori in essi contenuti al fine di garantirne la sfilabilità

I collegamenti saranno eseguiti con morsetti isolati con serraggio a vite. L'impianto elettrico verrà realizzato con Gewiss Chorus bianca o nera con placca lux bianca o nera .

L'impianto avrà una protezione "passiva" affidata al collegamento a massa delle parti metalliche normalmente non in tensione e comprendente i collegamenti equipotenziali, il

polo di terra nelle prese ed il conduttore di terra nei centri luce ed una seconda protezione "attiva" affidata ad una centralina di protezione con interruttore differenziale facente funzione di generale. La linea di alimentazione dell'impianto, dimensionata per una potenza di 4 kw, partirà dal contatore ENEL installato in posizione concordata con l'Azienda erogatrice e sarà protetta con interruttore differenziale

## PIANO TERRA

### SOGGIORNO

- n. 1 presa da 2x10/16A
- n. 1 chiamata porta
- n. 1 derivazione videocitofono con monitor a parete
- n. 2 punto luce interrotto a soffitto e/o a parete
- n. 2 punto luce a pulsante
- n. 5 prese da 2x10/16A
- n. 1 presa telefono
- n. 1 prese TV
- n. 1 prese SAT

### CUCINA

- n. 1 punto luce interrotto a soffitto
- n. 1 Allaccio cappa cucina
- n. 4 prese da 2x10/16A
- n. 4 prese da 2x10/16A tipo UNEL
- n. 1 presa telefono e n. 1 presa TV

### DISIMPEGNO

- n. 2 punto luce a pulsante
- n. 2 presa da 2x10/16°

### BAGNO/LAVANDERIA

- n. 2 punto luce interrotto
- n. 1 presa da 2x10/16A
- n. 1 prese da 2x10/16A tipo UNEL con interruttore bipolare (per lavatrice)
- n. 1 prese da 2x10/16A tipo UNEL con interruttore bipolare (per asciugatrice)

### GARAGE

- n. 2 punto luce a pulsante
- n. 2 presa da 2x10/16°

## PIANO PRIMO

### SCALA INTERNA

- n. 1 punto luce deviato

### DISIMPEGNO NOTTE

- n. 2 punto luce a pulsante
- n. 1 presa da 2x10/16A
- n. 1 derivazione videocitofono con monitor a parete

### BAGNO

- n. 2 punto luce interrotto
- n. 1 presa da 2x10/16A
- n. 1 suoneria con tirante (se presente vasca)

#### CAMERA MATRIMONIALE “suite”

- n. 3 punto luce a pulsante
- n. 4 prese da 2x10/16A
- n. 1 prese TV
- n. 1 presa telefono

#### CAMERA MATRIMONIALE /singola

- n. 2 punto luce a pulsante
- n. 4 prese da 2x10/16A
- n. 1 prese TV
- n. 1 presa telefono

Verrà inoltre installato l'impianto citofono comprendente una stazione esterna in corrispondenza del cancello pedonale d'ingresso con tastiera luminosa di chiamata, coppia microfono-ricevitore, una stazione di alimentazione e due stazioni interne a muro complete di citofono al piano terra e citofono al piano primo a parete con pulsante apri porta e suoneria.

Verrà predisposto l'impianto di ricezione canali TV e TV SAT comprendente:

- rete di distribuzione in cavo coassiale satellitare fino ai punti presa, completa di divisori, derivatori ed accessori vari ;
- supporti e prese TV .

L'impianto di derivazioni telefoniche prevede la sola posa delle canalizzazioni vuote e delle scatole telefoniche.

L'impianto elettrico esterno sarà derivato dal centralino e comprenderà:

- L'impianto di messa a terra per la protezione contro le tensioni di contatto, al quale saranno collegati tutti i quadri, le armature metalliche ed ogni punto luce o presa, verrà realizzato con dispersori atti a garantire un corretto valore della resistenza di terra e con montante di terra e derivazioni di sezione in accordo con le norme vigenti.

#### IMPIANTO DI ALLARME

Verrà eseguita la fornitura e la posa del solo corrugato per la predisposizione volumetrica e posa corrugato con cavo e sensore per predisposizione perimetrale antintrusione.

#### IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Verrà eseguita la fornitura e la posa di impianto fotovoltaico.

#### Art.11. LAVORI DI VARIANTE

E' facoltà della parte acquirente apportare varianti interne al progetto iniziale della unità, previa approvazione da parte della Impresa Costruttrice e della Direzione Lavori, che ne valuterà l'ammissibilità di relazione alla entità delle modifiche richieste ed ai tempi di esecuzione in rapporto al procedere complessivo del cantiere.

Gli eventuali lavori in variante saranno eseguiti solo dall'Impresa e comunque dopo la compilazione di un preventivo di spesa scritto e firmato per accettazione dalla parte acquirente, e saranno liquidati dalla parte acquirente per il 100% all'ordine

#### Art.12. INGRESSO PEDONALE e CARRAIO

L'ingresso pedonale sarà dotato di cancelletto in ferro con disegno simile alla recinzione, verniciato, dotato di serratura elettrica.

Cancello Carraio in ferro verniciato con disegno simile alla recinzione e automatizzato

#### Art.13. RAPPORTI FRA IMPRESA COSTRUTTRICE E FUTURI ACQUIRENTI

Qualsiasi rapporto fra l'Impresa e l'acquirente sarà espletato esclusivamente per iscritto da parte della D.L. non saranno quindi ritenuti validi quegli accordi, o richieste verbali, che venissero fatte dai futuri acquirenti direttamente in cantiere con il personale dipendente dall'Impresa o con i titolari ed il personale delle ditte esecutrici dei lavori nell'edificio ( falegnami, idraulico, elettricista, pavimentisti, rivestitori, imbianchino, ecc.).

E' vietato accedere al cantiere senza l'accompagnamento della Direzione Lavori.

#### Art.14. MODIFICA AL PROGETTO

La Direzione Lavori si riserva di apportare tutte le variazioni che si rendessero necessarie per esigenze strutturali e funzionali ed amministrative, nonché variazioni di carattere architettonico, al progetto approvato. Si precisa anche che la consistenza dell'unita' immobiliare potrà essere soggetta a lievi variazioni e imputabili ad una diversa tipologia del materiale impiegato.

#### Art.15. ACCESSO AL CANTIERE

Per motivi di responsabilità, di prevenzioni infortuni, nonché per non creare ostacoli allo svolgimento dei lavori, non è consentito l'accesso diretto agli acquirenti in cantiere.

Tuttavia, nei casi di necessità dei singoli, dietro autorizzazione della Società costruttrice o della D.L., verranno consentite visite concordate con i responsabili di cantiere.

Inoltre gli acquirenti verranno preventivamente chiamati in cantiere per le decisioni relative ai singoli appartamenti: conferma esecuzione tramezzature dopo averle viste segnate a secco sui pavimenti, tracciatura impianti vari, etc.

E' a discrezione della DL porre modifiche con previa comunicazione scritta alla parte acquirente sul sopracitato capitolato.

#### Art.16. CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia di qualsiasi natura che potesse insorgere fra le parti, loro successori od aventi causa, sulla interpretazione o sulla esecuzione del suesteso elaborato, sarà rimessa alla D.L. che potrà ordinarne comunque l'esecuzione e quindi in caso di contestazione da parte dell'impresa, l'eventuale controversia, sarà poi, dopo l'avvenuta esecuzione, devoluta ad un Collegio Arbitrale amichevole compositore composta da un Arbitro designato dalla Società promissario la vendita, da una nominato dalla parte promittente l'acquisto e da un terzo nominato da due Arbitri così prescelti o, in difetto di loro accordo, dal Presidente del Tribunale di Parma.

Il Collegio Arbitrale giudicherà anche sulle spese dalla procedura entro 60 (sessanta) giorni dall'accettazione dell'incarico, senza formalità di sorta, secondo equità e con autorità di richiedere alle parti la consegna dei biancosegni sui quali riporterà il lodo come il prodotto della volontà transattiva delle Parti e con rinuncia di queste ad ogni e qualsiasi impugnazione.

La promozione dell'arbitrato avverrà a richiesta anche di una sola delle Parti con lettera raccomandata alla controparte, contenente il nominativo dell'arbitro di propria nomina e i quesiti da sottoporre al Collegio:

La controparte entro il termine di 20 giorni successivi dovrà comunicare con lo stesso mezzo i propri quesiti e il nominativo del proprio Arbitro, in difetto, la Parte promotrice dell'arbitrato avrà facoltà di chiederne la nomina del Presidente del Tribunale di Parma.

L'arbitrato avrà sede in Parma. Il presente atto sarà riportato nei rogiti di compravendita delle unità immobiliari.