

residenza **Il Cascinale**

Mirabello Monferrato, Alessandria

- CAPITOLATO PARTICOLARE DELLE OPERE -

- **Considerazioni iniziali:**

*L'intervento edilizio prevede la **ricostruzione** di un Cascinale immerso nel verde della zona semi-collinari di Mirabello Monferrato da adibire a civile abitazione.*

Come per la metodologia costruttiva anche i materiali impiegati sono di livello medio – alto in modo da garantire il risultato prestabilito.

- **Descrizione dell'immobile:**

*L'edificio sarà adibito ad abitazioni residenziali di livello medio – alto, con unità immobiliari **autonome** ed **indipendenti** dal punto di vista impiantistico (nonostante l'impianto di riscaldamento centralizzato a BASSO CONSUMO ENERGETICO) e di disposizione dei locali.*

Ogni abitazione sarà dotata di impianti propri ed esclusivi con contatori individuali per tutte le forniture ad eccezione del combustibile per il riscaldamento.

L'ingresso al fabbricato sarà l'unico punto di ritrovo comune con accesso carraio tramite cancello automatizzato e portoncino ad apertura elettrica.

La corte di pertinenza del fabbricato sarà accessibile solo pedonalmente, eliminando così il problema della sporcizia, dell'ingombro e dell'emissione di gas di scarico che provocano le autovetture.

La disposizione degli alloggi è stata studiata in modo da eliminare le sovrapposizioni di passaggio pedonale sulla corte che si possono verificare durante l'ingresso alle varie unità abitative.

L'immobile sarà interamente demolito in modo da realizzarlo con nuove strutture portanti per garantire l'isolamento termico ed acustico.

- **Caratteristiche generali:**

- **La struttura portante** -

1. **Le fondazioni** del fabbricato saranno realizzate in calcestruzzo armato secondo i calcoli di progetto realizzato da Ingegnere strutturista qualificato.
2. **Le murature portanti** saranno realizzate in mattoni portanti alveolari termoacustici spessore 25 cm., con interposto isolante in lana di legno dello spessore di 8 cm. e muratura interna in mattoni alveolari termoacustici delle spessore di 8 cm.
3. **I solai orizzontali** saranno realizzati in laterizi prefabbricati con travi in calcestruzzo armato con getto di caldana superiore in calcestruzzo armato di distribuzione dei carichi e collegamento della muratura verticale.
4. **La copertura** esistente di tutto l'edificio sarà completamente realizzata con struttura portante in legno lamellare di abete, sovrastante perlinatura, barriera al vapore, isolante termico e manto di copertura.
Il manto di copertura sarà eseguito con nuove tegole tipo Unicoppo con gancio colore rosa chiaro.
La coibentazione termica sarà realizzata nell'ultimo solaio inclinato (copertura) con polistirene espanso estruso dello spessore di 8 cm sagomato o lana di legno e sughero.
5. **Le scale** di collegamento dal piano terreno al piano mansardato interne al fabbricato saranno realizzate in struttura di conglomerato cementizio armato gettate in opera.
6. **La struttura portante dei balconi** sarà realizzata in calcestruzzo armato gettato in opera dello spessore di 15 cm.
7. **Le tramezzature** interne di divisione dei locali verranno eseguite in muratura di mattoni forati dello spessore di 8 cm.
8. **Le pareti divisorie** dei vari alloggi saranno realizzate con doppia muratura di mattoni forati dello spessore 8 cm. e interposta guaina isolante di abbattimento acustico in modo da garantire l'isolamento acustico di ogni unità immobiliare.

- **Le rifiniture esterne** -

1. Alle **facciate esterne** saranno intonacate al civile per esterni rifinito con stabilitura fine. Successivamente sarà applicata la tinta al quarzo, con numero due mani, di colore **rosa antico**, come campione proposto al Committente, previa applicazione di idoneo fissativo. La parte inferiore del balcone sarà dipinta con colore grigio chiaro. (La colorazione delle facciate, previo avviso, potrà essere modificata in corso d'opera).

La raccolta dell'acqua meteorica della copertura sarà convogliata in grondaie curve e pluviali a sezione circolare in rame con pozzetto in PVC al piede di ogni discesa.

2. **I davanzali e le soglie esterne** saranno realizzati con pietra di Serizzo grezzo grigia dello spessore di 4 cm. lavorata a costa toro alle estremità.

3. **Gli infissi esterni** quali finestre e portefinestre saranno costruiti in alluminio (o PVC) a taglio termico (colore bianco) con vetro camera a basso emissivo per ridurre le dispersioni termiche. Le persiane ad ante saranno realizzate in alluminio tradizionale verniciato con colori standard con la predisposizione della zanzariera. (I serramenti potranno essere realizzati in legno secondo specifiche prescrizioni da parte del Comune di Mirabello Monferrato. Saranno comunque mantenuti i vetri camera a basso emissivo.

Il portoncino d'ingresso di ogni unità abitativa sarà del tipo blindato con chiusura di sicurezza.

Tutti i serramenti saranno dotati della ferramenta necessaria e delle maniglie coordinate a corredo con gli infissi interni, le misure saranno le seguenti:

- portoncino blindato altezza 2,10 m. larghezza 0,90 m.;

- portafinestra altezza 2,50 m. larghezza come da progetto per consentire i ricambi di aria;

- finestra altezza 1,50 m. larghezza come da progetto per consentire i ricambi d'aria.

4. **Le pavimentazioni del balcone** sarà realizzato su apposito sottofondo con piastrelle per esterni di clinker misure 10 * 20 cm..

5. **I gocciolatoi o fasce perimetrali del balcone** saranno eseguiti in pietra di Serizzo grigio squadrate con apposita sagoma funzionante come gocciolatoio.

6. **La zoccolatura esterna** al piede di tutti i lati perimetrali del fabbricato sarà realizzata con pietra di Serizzo grigio grezzo avente altezza 60 cm.

7. **Le ringhiere esterne** relative ai balconi, al parapetto della scala interna saranno realizzate in struttura in ferro con disegno e caratteristiche uguali e saranno verniciatura con smalto per esterni antichizzato.

8. **L'illuminazione esterna:** sarà alimentata da un unico contatore comune in modo da ripartire in parti uguali le spese, **mediante impianto fotovoltaico comune posto sui box**. Per illuminare la corte sono previsti numero 3 lampioni su pali in ferro verniciati con smalto nero ed elementi portalampade in policarbonato (vedi campione proposto al Committente).

Tutte le illuminazioni esterne comuni saranno alimentate da lampade a basso consumo e dotate di temporizzatore per consentire un maggiore risparmio energetico.

9. L'ascensore posto all'ingresso comune del fabbricato servirà tutti i piani e sarà alimentato dal contatore elettrico comune mediante impianto fotovoltaico. L'alloggio al piano mansardato confinate con l'ascensore sarà l'unico dotato di doppia apertura con chiave esclusiva per l'ingresso all'alloggio direttamente dallo stesso ascensore.

L'impianto di sollevamento sarà a pistone idraulico con la portata di n. 5-6 persone e apertura automatica al piano terreno in caso di emergenza. Al piano terreno all'interno dell'ingresso comune sarà ubicato il locale tecnico dell'ascensore per la regolare manutenzione.

- Le rifiniture interne delle unità abitative -

1. **Le murature interne** saranno intonacate al civile per interni rifinito con stabiilitura fine. Non è prevista nessuna imbiancatura dei locali interni.
2. **I serramenti interni** saranno in legno tamburato a pannello cieco in legno con maniglie e serrature in ottone satinato e misure standard, altezza utile 2,10 m. larghezza utile 0,80 m. e 0,70 m. per le porte interne dei bagni.
3. **La pavimentazione interna** sarà eseguita con piastrelle di ceramica **rosa antico tipo cotto** 1° scelta delle misure 30 * 30 a fuga larga di colore grigio perla e zoccolino battiscopa della stessa tonalità. Il prezzo base di capitolato per la sola fornitura della pavimentazione a carico della scrivente Impresa è di €. 15,00 (euro quindici/00) al mq., se il **Committente** avesse l'esigenza di posare un pavimento di diversa natura si accollerà la differenza di spesa che ne deriva tra la fornitura della pavimentazione sopra descritta e quella preferita dallo stesso Committente. Tale operazione sarà attuabile anche per le forniture in diminuzione e per tutti i materiale diversi da quelli previsti a base di contratto.
4. **I rivestimenti interni** dei locali **bagno** saranno eseguiti con piastrelle di ceramica 1° scelta delle misure 20 * 20 a fuga stretta per un'altezza di 2,00 m. dal piano del pavimento. Si ha la possibilità di personalizzare la piastrellatura verticale ed orizzontale secondo le prescrizioni di cui al punto 3 dello stesso capitolo.
5. **I rivestimenti interni** dei locali **cucina** saranno eseguiti con piastrelle di ceramica 1° scelta delle misure 10 * 10 a fuga stretta per un'altezza di 2,00 m. dal piano pavimento. Prezzo a base di contratto della sola fornitura delle piastrelle €. 11,00 (euro undici/00). Per personalizzare la piastrellatura verticale vedi le prescrizioni di cui al punto 3 dello stesso capitolo.
5. **Le scale interne** di collegamento del piano terra al piano mansardato saranno rivestite in Serizzo levigato spessore 3 cm. per le pedate e 2 cm. per le alzate.
6. **I davanzali e le soglie interne** saranno realizzati con pietra di Serizzo lucido grigia dello spessore di 3 cm. o in granito Italiano.

• Descrizione degli impianti:

• L'impianto elettrico:

L'impianto elettrico sarà completamente incassato alle pareti ed al pavimento tramite

apposite tracce realizzate prima delle rifiniture, sarà realizzato in conformità alle vigenti normative sulla sicurezza, di cui se ne rilascerà certificazione, e rispetterà le prescrizioni impartite dalla Società ENEL. Si utilizzeranno prodotti garantiti e certificati della serie **Vi-mar** con placche in plastica di colorazione a scelta del Committente. L'impianto sarà fornito di salvavita, scarico a terra e dotato dei seguenti punti per singolo locale.

Camera matrimoniale: 4 prese, 1 punto luce a centro volta comandato, 1 presa TV, 1 presa satellitare e 1 presa telefonica.

Camera singola: 3 prese, 1 punto luce a centro volta comandato, 1 presa TV, 1 presa satellitare e 1 presa telefonica.

Soggiorno: 5 prese, 1 o 2 punti luce a centro volta comandati, 1 presa TV, 1 presa satellitare e 1 presa telefonica.

Cucina: 4 prese, 1 punto luce a centro volta comandato e 1 presa TV e 1 presa satellitare.

Bagno: 3 prese, 1 punto luce a centro volta comandato e 2 a parete in corrispondenza dei lavabi.

Disimpegno: 1 presa, 1 punto luce a centro volta comandato.

Ingresso: 1 punto luce a centro volta comandato.

Impianto videocitofonico con apparecchio installato nel locale ingresso o nel soggiorno, comprende la telecamera posta all'ingresso del cancello pedonale per comandare l'apertura del cancello carraio automatizzato e dell'ingresso pedonale elettrico. Sarà predisposta targhetta porta nome verso l'ingresso sulla strada.

• **L'impianto termico:**

1. **L'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda, in conformità alle vigenti normative sul risparmio energetico, sarà alimentato da una caldaia centralizzata ubicata al di fuori dell'edificio, precisamente nei locali tecnici, a condensazione a basso consumo ed alto rendimento a tenuta stagna con combustibile a gpl, conforme alle norme UNI, posta, come già detto nei locali tecnici prospicienti il fabbricato principale.**

I locali interni saranno riscaldati mediante riscaldamento a pavimento a bassa temperatura di nuova generazione il tutto dimensionati da tecnico competente ed abilitato e rete di distribuzione in tubi di rame con diametro calcolato per una produzione di calore pari a + 22° interni quando si ha una temperatura esterna di - 8°.

2. **L'impianto di alimentazione del gpl sarà realizzato secondo le norme UNI tramite bombolone interrato di 5.000 litri distante dalle abitazioni con recintato e provvisto di idoneo estintore.**

Nel locale cucina sarà installato un rubinetto cromato porta gomma per il gas dei fornelli. Le tubazioni saranno realizzate sotto traccia fino ai contatori posti in contenitori in acciaio zincato secondo le prescrizioni normative per contabilizzare i singoli consumi degli alloggi.

• **L'impianto idrico sanitario:**

1. **I locali bagno** saranno arredati con elementi sanitari della **Ideal Standard** serie **Gemma** colore bianco e rubinetteria monocomando della **Ideal Standard** serie **Ceramix** secondo le seguenti dotazioni: n. 1 vasca idromassaggio esterna completamente rivestita in metacrilato, n. 1 vaso con cassetta ad incasso e coperchio, n. 1 bidet e n. 1 lavabo a colonna ad altezza 80 cm. gli alloggi che possiedono n. 2 bagni saranno dotati di doccia, per il bagno di servizio, e vasca idromassaggio per il bagno degli ospiti.

Il locale cucina sarà dotato di prese per la fornitura di acqua calda e fredda e di scarico per l'installazione di lavastoviglie.

2. **La distribuzione dell'acqua calda e fredda** a tutte le apparecchiature dei locali bagno e cucina sarà realizzato sotto traccia con rete di distribuzione con tubazione in polipropilene rigido o di tubazione multistrato. L'acqua calda sarà prodotta dalla caldaia centralizzata a gas funzionante anche per il riscaldamento.

3. **L'acqua calda sanitaria**, in conformità ai nuovi standard normativi, sarà prodotta dai pannelli solari, singolarmente per ogni alloggio, posti sulla copertura per ridurre i consumi energetici al minimo.

• **Impianti vari:**

1. L'immobile sarà dotata di **impianto antenna** per la ricezione dei tre canali nazionali e delle reti private principali locali e nazionali. Sarà installata anche l'antenna parabolica per i canali satellitari gratuiti con decoder centralizzato.

2. **L'impianto di smaltimento** delle acque bianche e nere degli scarichi delle abitazioni e della copertura sarà realizzato con tubazione in PVC forte rigido di sezione adeguata convogliate alla fognatura principale del fabbricato. L'impianto sarà completo di tubazioni di esalazione dei fumi e degli odori, dei necessari sifoni e dei pozzetti esterni in calcestruzzo prefabbricato e coperchio in PVC.

L'impianto principale di smaltimento sarà realizzato mediante sub-irrigazione con doppia fossa biologica come da autorizzazione dell'ARPA di competenza.

3. **L'impianto ascensore** sarà del tipo oleodinamico a pistone con portata di n. 5-6 persone omologato e collaudato dalla ditta fornitrice ed installatrice. Sarà a carico del condomio in costruzione la successiva manutenzione tramite specifico contratto con ditte autorizzate.

• **Considerazioni finali:**

1. Ogni tipo di materiale per le rifiniture interne può essere sostituito e personalizzato, corrispondendo alla scrivente Impresa la differenza di prezzo che ne deriva dalla fornitura.
2. L'operazione di cui al punto precedente sarà attuabile sottoscrivendo un modello di approvazione (facsimile allegato) della tipologia del materiale e della spesa che ne deriva.
3. L'Impresa si riserva di apportare modifiche per la tipologia e la caratteristica dei materiali al fine di migliorare.
4. Sarà possibile effettuare varianti sulla distribuzione interna degli ambienti e sulle rifiniture. Tali modifiche devono essere formulate in tempi utili da non compromettere le lavorazioni future, la cronologia e la sovrapposizione delle lavorazioni stabilite. Le varianti saranno sottoscritte da entrambe le parti e datate su apposita modulistica.
5. Tutte le richieste di modifica devono essere sottoposte esclusivamente all'Impresa.
6. Si allega modello per la richiesta di lavorazioni e/o modifiche da sottoscrivere al fine di concordare i nuovi prezzi.

• **Sottoscrizioni, dichiarazioni e copie:**

Il Committente in persona del Signor _____ nato a _____ il —
— / — / — (cod. fisc.: _____) residente in
_____ (____) via _____, ____ dichiara
di aver effettuato il sopralluogo e di conoscere le condizioni dei luoghi e di accettare il
presente capitolato speciale delle opere come parte integrante del preliminare di vendita. Il
presente capitolato viene redatto in duplice originale e controfirmato foglio per foglio per
accettazione incondizionata sia da parte dell'Acquirente che dall'Impresa esecutrice
dell'opera e consta di dieci fogli e di n. 2 allegati ciascuno di una sola pagina scritta.

San Salvatore Monferrato, ____ / ____ / _____.

L'Acquirente (_____): L'Impresa esecutrice (Ediltorre & C. s.a.s.):

**MODULO PER RICHIESTA DI VARIAZIONE DI RIFINITURA, DI LAVORAZIONE
O DI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.**

Il sottoscritto _____ residente in
_____ via _____ n. _____ nato a
_____ in data _____ cod. fisc.: _____ in
qualità di Committente, come da contratto stipulato in data _____ con la società
EDILTORRE & C. s.a.s., dell'immobile in fase di lavorazione sito in Mirabello Monferrato,

RICHIEDE

le seguenti variazioni di:

Differenza di costo delle lavorazioni:

San Salvatore Monferrato , _____.

L'acquirente (cognome e nome):

EDILTORRE & C. s.a.s. (per accettazione):

RENDERING



RENDERING



RENDERING



RENDERING

