

**pacas.p.a.**



COMPLESSO RESIDENZIALE  
**Villaggio San Martino**

Castiglione T.se (To) strada San Martino 44

**CAPITOLATO LAVORI**

## CAPITOLATO LAVORI

Le opere che costituiscono oggetto del presente capitolato, risultano dagli elaborati tecnici e dai disposti convenzionali così come licenziati dalle autorità competenti e sono relative alla costruzione di un complesso residenziale costituito da 20 ville e villini, ciascuna a 2 piani fuori terra oltre ad un piano interrato e giardino pertinenziale. Tutte le ville saranno realizzate in classe energetica "A" secondo le classificazioni regionali vigenti alla data del rilascio dei singoli permessi di costruzione.

**SCAVI E FONDAZIONI – OPERE IN CEMENTO ARMATO** - Gli scavi per le fondazioni saranno spinti fino a terreno stabile e riconosciuto idoneo all'appoggio dei carichi da fare insistere. Le fondazioni avranno 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 saranno 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 saranno del tipo cassa vuota, con mattoni semipieni nelle zone in cui è previsto un rivestimento lapideo o una finizione ad intonaco, ovvero il paramento esterno sarà in mattoni semipieni del tipo paramano faccia a vista; il paramento interno sarà in mattoni semipieni. Nell'intercapedine tra le due murature verrà posizionato adeguato materiale termoisolante. I tramezzi interni a ciascuna unità abitativa saranno in mattoni semipieni. Al piano interrato, i muri divisorii tra l'autorimessa, le cantine e le parti abitabili saranno 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 verranno muniti dei prescritti materiali di isolamento termoacustico nell'osservanza dell'insieme delle normative vigenti al momento dell'esecuzione, funzionalmente al raggiungimento della classe energetica A in cui il complesso residenziale viene realizzato.

**COPERTURE ED IMPERMEABILIZZAZIONI** – Le falde dei tetti saranno coperte con tegole curve tipo portoghese o altra tipologia ugualmente idonea. I solai privi di copertura, saranno impermeabilizzati con una spalmatura bituminosa sulla quale verrà 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, sarà intonacata a stabilità civile; ogni altro vano verrà 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, avranno alcune porzioni intonacate a civile e tinteggiate con idropittura, ed altre rivestite con materiale marmoreo.

**RIVESTIMENTI ED INTONACI FACCIATE** – Le facciate esterne, al di là delle parti in mattone paramano di cui sopra, avranno alcune porzioni intonacate a civile e tinteggiate con idropittura, ed altre rivestite con materiale marmoreo.

**PAVIMENTI E RIVESTIMENTI – OPERE IN PIETRA E FERRO** – Quanto a lavanderia, centrale termica e cantina saranno pavimentati esclusivamente in ceramica. Quanto a bagni e cucine, saranno pavimentati in ceramica o gress; 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. Quanto a ingressi, soggiorni, sale da pranzo, taverne e camere da letto verranno pavimentati in ceramica o gress. L'intera selezione dei summenzionati materiali di finitura che verranno scelti dal cliente, dovrà avvenire esclusivamente presso campionario predisposto dall'impresa ovvero soggetto da questa indicato secondo l'allegata distinta controfirmata dalle parti; circa l'eventuale impiego – ove giudicato possibile - di materiali extra capitolato, l'acquirente pagherà la differenza.

Locali interrati: box auto, corsia di manovra, intercapedini saranno pavimentati con battuto di cemento. La rampa carraia di accesso al piano interrato sarà pavimentata in battuto di cemento con sovrapposta pastina di quarzite dentata o similari.

Saranno invece **ad esclusiva** scelta dell'impresa: balconi, logge, marciapiedi e terrazzi pavimentati in ceramica antigeliva o similari; copertine, davanzali e scale esterne realizzate in pietra; scale interne di ogni villa come pure soglie e davanzali interni realizzati in marmo di Carrara; ugualmente tutte le recinzioni e/o ringhiere esterne ad ogni lotto e pertinenza dello stesso verranno scelte dall'impresa.

Le ringhiere interne delle scale saranno realizzate in ferro con corrimano: altre soluzioni a scelta del cliente (muratura, vetri, etc) richiederanno apposita preventivazione di spesa in quanto extra capitolato.

**SCARICHI – CANNE FUMO – ESALATORI** – Le colonne di scarico delle acque nere saranno 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 previsti in legno verniciato a scelta dell'impresa, a doppia guarnizione, completi di vetrocamera bassoemissivo, ferramenta in ottone, con battute, modanature, gocciolatoio esterno, cerniere in ottone, regolino interno copri filo e persiana esterna coordinata.

**SERRAMENTI INTERNI** – Le porte interne delle camere, ripostigli o servizi saranno in legno tamburato o laccate di svariate essenze e/o colori corredate di maniglie, verranno scelte dal cliente esclusivamente presso il campionario predisposto dall'impresa ovvero soggetto da questa indicato secondo l'allegata distinta controfirmata dalle parti; per modelli eventualmente al di fuori di quelli da capitolato, l'acquirente pagherà la differenza. I portoncini d'ingresso saranno blindati di sicurezza a scelta dell'impresa. La porta carraia dell'autorimessa sarà automatizzata.

**TINTEGGIATURA** – Tutte le parti esterne, sottobalconi, cornicioni saranno tinteggiati con due riprese di idropittura semilavabile previa preparazione del fondo con colore a scelta dell'impresa. E' esclusa la decorazione all'interno delle singole unità abitative.

**IMPIANTO LUCE/FORZA – CAMPANELLI - TELEFONO – ANTIFURTO** - Tutto incassato nei muri, tubi in plastica a pavimento e pareti. Apparecchiatura marca BTICINO o VIMAR o LEGRAND o altre similari.

Sono inoltre previste n° 1 presa per televisione terrestre e satellitare per ogni camera. Ogni unità sarà equipaggiata di impianto videocitofonico e di allarme.

Con esclusione di quelle telefoniche e televisive, Vi saranno 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. Ogni unità sarà dotata di una presa telefonica per camera.

Tutti i balconi e i terrazzi verranno muniti di n° 1 punto luce con plafoniera fornita dall'impresa. Presso i viali di penetrazione interni alla lottizzazione, verranno installate le illuminazioni necessarie alla migliore resa.

Infine, il tracciamento di Capitolato dell'impianto elettrico e i modelli di frutti e placche potranno essere oggetto di personalizzazione da parte degli acquirenti; sarà cura pertanto dell'impresa ovvero di quanti da questa allo scopo incaricati, mettersi in contatto con i singoli clienti non appena l'avanzamento lavori permetterà di registrare le richieste in variante degli stessi; le eventuali modifiche, verranno ad esclusivo giudizio dell'impresa vagliate sul piano della fattibilità e osservanza normativa: in quella stessa sede, si provvederà a richiedere la sottoscrizione per accettazione d'una planimetria recante le variazioni eventualmente richieste unitamente al costo delle stesse, quando eccedente i contenuti di Capitolato.

**IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E GAS - SANITARI E RUBINETTERIA** – Ogni villa sarà 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 sarà realizzato in pannelli radianti sotto pavimento. La stessa caldaia, unita ad adeguato serbatoio di accumulo, provvederà alla produzione di acqua calda sanitaria anche in ragione di pannelli solari posizionati sui tetti di ciascuna villa.

Il complesso residenziale sarà approvvigionato di gas metano con un contatore per ciascuna unità posizionato in apposito vano ispezionabile. I sanitari – tutti di colore bianco – saranno di primaria casa produttrice così come la rubinetteria munita di miscelatore; i piatti doccia – ove previsti – non comprendono il box.

Circa il tracciamento idrosanitario degli attacchi di bagni e cucine e i modelli dei sanitari, potranno essere oggetto di personalizzazione da parte degli acquirenti; sarà cura pertanto dell'impresa ovvero di quanti da questa allo scopo incaricati, mettersi in contatto con i singoli clienti non appena l'avanzamento lavori permetterà di registrare le richieste in variante degli stessi; le eventuali modifiche, verranno ad esclusivo giudizio dell'impresa vagliate sul piano della fattibilità e osservanza normativa: in quella stessa sede, si provvederà a richiedere la sottoscrizione per accettazione d'una planimetria recan-

te le variazioni eventualmente richieste unitamente al costo delle stesse, quando eccedente i contenuti di Capitolato; infine i previsti camini, verranno consegnati col solo monoblocco in materiale refrattario pertanto la finitura sarà a carico dell'acquirente, secondo i materiali prescelti che riceveranno quindi apposita preventivazione di spesa extra capitolato.

**IMPIANTO DI IRRIGAZIONE E PISCINE** – I giardini pertinenziali delle singole ville verranno 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. Quale ulteriore personalizzazione per le sole ville unifamiliari, a richiesta degli acquirenti e dietro apposita preventivazione di spesa soggetta ad accettazione da parte degli stessi in quanto variante in aggiunta al prezzo del cespite, sarà inoltre possibile realizzare una piscina privata all'interno dei singoli giardini pertinenziali di ciascuna unità, dimensioni e caratteristiche tecniche a convenire sulla base delle valutazioni esecutive dell'impresa alla luce delle richieste ricevute.

**SISTEMAZIONI ESTERNE** – Il cancello carraio di accesso alla lottizzazione sarà dotato di appositi meccanismi d'automazione dell'apertura a chiave e con radiocomando bicanale in misura di 2 per ciascuna villa; vi sarà inoltre N° 1 accesso pedonale sulla pubblica via. La viabilità interna al complesso verrà quanto alla parte carraia asfaltata e quanto a quella pedonale munita di marciapiede. Infine all'interno del complesso, troveranno spazio posti auto condominiali a cielo aperto a disposizione dei residenti e di eventuali ospiti.

**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.

Infine, per prescrittive norme di sicurezza, eventuali sopralluoghi in cantiere andranno preventivamente richiesti con congruo anticipo agli uffici della venditrice o aventi causa, la quale – non appena possibile - metterà a disposizione della clientela per l'accompagnamento proprio personale incaricato, nel totale rispetto della legislazione afferente; in assenza di quanto sopra specificato, verrà naturalmente negato l'accesso al cantiere.

**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 unico per la commercializzazione dei presenti immobili è la società controllata PACA REAL ESTATE s.r.l.; nessuna altro soggetto è autorizzato a sollecitare l'acquisto degli stessi nè a richiedere compensi di sorta a tale scopo con ciò declinando - tutte le società del gruppo PACA S.p.A. - ogni responsabilità circa qualunque fattispecie difforme da quanto sopra.

L'IMPRESA

L'ACQUIRENTE

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

L'ACQUIRENTE