

**paca** s.p.a.

COMPLESSO RESIDENZIALE  
**VIA NIZZA 351** TORINO



**CAPITOLATO LAVORI**

L'atrio di ingresso dello stabile al piano terra, le scale ed i pianerottoli a tutti i piani fuori terra saranno in marmo a scelta dell'impresa, munite di battiscopa coordinato.

Locali interrati: box auto, cantine, corsia di manovra, corridoi e disimpegni saranno pavimentati con battuto di cemento e successiva sovrapposizione di polvere di quarzo. La rampa carraia di accesso al piano interrato sarà pavimentata in battuto di cemento con sovrapposta pastina di quarzite dentata.

I balconi saranno pavimentati in ceramica antigeliva o similari scelto dell'impresa con la copertina perimetrale in pietra da 3 cm munita di gocciolatoio.

**OPERE IN FERRO E PIETRA** – I parapetti/ringhiere dei balconi avranno alcuni telaio in ferro verniciato e/o muratura con finizione a regola d'arte; le ringhiere delle scale saranno realizzate in ferro battuto verniciato e munite di apposito corrimano; soglie, davanzali interni ed esterni, copertine dei balconi saranno in materiale marmoreo da 3 cm.

**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 saranno provvisti di canna di ventilazione con aspirazione forzata a sfiato sul tetto.

**SERRAMENTI ESTERNI** – Sono previsti a scelta dell'impresa in legno Pino di Svezia o similari mordenzato naturale, a doppia guarnizione, completi di vetrocamera, ferramenta in ottone, con battute, modanature, gocciolatoio esterno, cerniere in ottone, regolino interno coprifilo ed avvolgibile in PVC tipo pesante e verranno posti in opera su controtelaio premurato.

**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; per modelli eventualmente al di fuori di quelli da capitolato, l'acquirente pagherà la differenza. I portoncini d'ingresso agli alloggi saranno blindati di sicurezza a scelta dell'impresa. Porte cantine e box (quest'ultime basculanti non automatizzate) ai piani interrati saranno rispettivamente le prime tamburate e verniciate a fuoco e le seconde in lamiera grecata; quelle poste al piano terreno saranno rivestite in legno.

**TINTEGGIATURA** – Tutte le pareti ed i soffitti dei vani scala, dei sottobalconi e dei 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 dei singoli alloggi.

**IMPIANTO LUCE/FORZA E CAMPANELLI** – Tutto incassato nei muri, tubi in plastica a pavimento e pareti. Scatola di derivazione per ogni alloggio. Apparecchiatura marca BTICINO o VIMAR o LEGRAND o altre similari.

Sono inoltre previste n° 1 presa per televisione terrestre per ogni camera, collegate ad antenna centralizzata predisposta per emittenti pubbliche e private e n° 1 quadretto magnetotermico; lo stabile sarà inoltre servito di antenna satellitare condominiale ed è prevista n° 1 presa per alloggio.

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.

Tutti i balconi e i terrazzi dello stabile verranno muniti di n° 1 punto luce con plafoniera fornita dall'impresa. In apposito locale al piano cantine, verranno posizionati tutti i contatori.

Presso tutte le parti comuni quali scale, pianerottoli, corridoi, cantine, atrio, rampe, aree verdi cortilizie, box verranno installate le illuminazioni necessarie alla migliore resa.

Infine il condominio sarà equipaggiato di impianto di videocitofono.

**IMPIANTO TELEFONO** – E' prevista una colonna montante vuota nella scala completa di sportello

## CAPITOLATO LAVORI

Le opere che costituiscono oggetto del presente capitolato, parzialmente risultano dai progetti così come licenziati dalle autorità competenti e sono relative alla costruzione di un fabbricato a otto fuori terra più piano arretrato e sottotetto destinati a civile abitazione, oltre cantine e box auto interrati, corsie di manovra e servizi. La gabbia portante degli edifici sarà totalmente in cemento armato.

**SCAVI E FONDAZIONI** – Gli scavi per le fondazioni saranno spinti fino a terreno stabile e riconosciuto idoneo all'appoggio dei carichi da fare insistere. Le fondazioni poggeranno su terreno riconosciuto idoneo e le loro dimensioni e tipologie saranno determinate in base ai calcoli di stabilità effettuati da ingegneri abilitati.

**OPERE IN CEMENTO ARMATO** – Sono in c.a. tutte le strutture portanti sia verticali che orizzontali quali piastre di fondazione, pilastri e travi, rampe e ripiani, scale, solai e balconi.

**MURATURE** – I muri perimetrali contro terra ai piani interrati saranno in calcestruzzo armato. Le murature esterne d'ambito ai piani di abitazione saranno del tipo cassa vuota, con mattoni semipieni posati di piatto nelle zone in cui è previsto un rivestimento lapideo o una finizione ad intonaco, ovvero - ove previsto - il paramento esterno sarà in mattoni semipieni del tipo paramano a faccia vista; il paramento interno sarà in mattoni semipieni posati di coltello. Nell'intercapedine tra le due murature verrà posizionato adeguato materiale termico isolante previa legatura delle due.

I tramezzi interni a ciascuna unità abitativa saranno in mattoni semipieni da 8 cm. La muratura interna a cassa vuota impiegata per la divisione tra alloggi contigui e tra alloggi e vani scale vedrà nell'interstizio fra i due tramezzi un materassino in materiale fonoassorbente.

Ai piani interrati, i muri divisorii tra le cantine e tra i box auto, saranno in blocchetti di calcestruzzo del tipo a faccia vista e/o in cemento armato a faccia vista.

**ISOLAMENTI** – I muri perimetrali, la muratura interna divisoria tra le diverse unità immobiliari, i solai di copertura e le falde del tetto, i pavimenti verranno muniti dei prescrittivi materiali di isolamento ove termico ed ove acustico secondo osservanza dell'insieme delle normative vigenti al momento dell'esecuzione.

**COPERTURE ED IMPERMEABILIZZAZIONI** – Le falde dei tetti in cemento armato saranno coperte con coppi alla piemontese o di altra tipologia ugualmente idonea. Il solaio sulla verticale dei box interrati sarà impermeabilizzato 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, i piani piloti e tutta la muratura esterna sarà intonacata a stabilità civile; ogni altro vano fuori terra verrà intonacato a scagliola.

**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** – Quanto a bagni e cucine saranno pavimentati in ceramica o gres porcellanato. 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 e camere da letto verranno pavimentati in ceramica, gres porcellanato o palchetto tipo lamparquet. L'intera selezione dei summenzionati materiali di finitura a scelta del cliente, dovrà avvenire esclusivamente presso campionario predisposto dall'impresa; circa l'eventuale impiego - ove giudicato possibile - di materiali extra capitolato, l'acquirente pagherà la differenza.

d'ispezione al piano e con una derivazione dall'ingresso di ogni alloggio; ogni appartamento sarà dotato di una presa telefonica per camera.

**IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E GAS** – Ogni alloggio sarà dotato di impianto individuale con caldaia di primaria casa costruttrice a gas metano dotata di termostato per la programmazione ultradiaria della temperatura, radiatori in alluminio per ogni locale e tubazioni sotto pavimento rivestite di materiale isolante. La stessa caldaia servirà per la produzione d'acqua calda e sarà posta in apposito vano sul balcone di ciascun alloggio ove imbrocherà la canna di sfiato fin oltre le falde del tetto.

L'edificio sarà approvvigionato di gas metano con un contatore per ciascun alloggio posizionato in apposita nicchia esterna.

**IMPIANTO ASCENSORI** – Sarà installato un ascensore del tipo semiautomatico per ogni vano scala, con portata ciascuno di 6 persone e fermate a tutti i piani utili, interrati e fuori terra; gli stessi saranno muniti di utenza telefonica d'emergenza di cabina secondo le normative vigenti.

**SANITARI E RUBINETTERIA** – La casa verrà munita d'apposito gruppo autoclave. I sanitari (vaso, bidet, lavabo a colonna e vasca) - tutti di colore bianco - saranno di primaria casa costruttrice con miscelatore; i piatti doccia – ove previsti – non comprendono il box.

**SISTEMAZIONI ESTERNE** – Cancelli carrai dotati di appositi meccanismi d'automazione dell'apertura a chiave con radiocomando bicanale in misura di 1 per box. N° 1 accesso pedonale su pubblica via. Formazione di zone cortilizie pavimentate o con pietra a spacco naturale o con elementi autobloccanti; formazione di zone a verde condominiale su vascone con impianto di irrigazione automatico. Realizzazione di apposito impianto di illuminazione esterno.

**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% + IVA per spese di frazionamento, accatastamento, stesura e deposito del regolamento di condominio; 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, muterà anch'esso. Come pure è facoltà della venditrice modificare senza alcun preavviso il presente documento in corso d'opera a fronte di qualunque necessità esecutiva dalla stessa reputata anche solo opportuna, pure per le unità già promesse in vendita. PACA S.p.A. è una società di promozione e sviluppo di progetti immobiliari, i quali edifica e commercializza rispettivamente attraverso PACA ENGINEERING s.r.l. e PACA REAL ESTATE s.r.l., società del gruppo; al di fuori delle suddette parti correlate, nessun altro soggetto è titolato quindi a qualificarsi quale avente causa a nessun titolo col gruppo PACA S.p.A.; dietro direzione e coordinamento della stessa PACA S.p.A., ogni contatto per la fornitura dei materiali di finitura avverrà unicamente per il tramite di PACA ENGINEERING s.r.l. così come qualunque necessità della clientela legata alla esecuzione degli immobili qui illustrati; parimenti esclusivista unico per le vendite sarà PACA REAL ESTATE s.r.l. la quale NON richiederà in nessun caso agli acquirenti commissioni di intermediazione di alcun genere sugli immobili oggetto del presente Capitolato: nessun altro soggetto è autorizzato pertanto a sollecitare l'acquisto di detti beni né a richiedere compensi di sorta a questo scopo. Con ciò declinando tutte le società del gruppo 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**