

gruppo paca s.p.a.



Via Caprie 18

Appartamenti da 44 a 143 mq e attico di 200 mq

Box auto

CAPITOLATO LAVORI

CAPITOLATO LAVORI

Le opere che costituiscono oggetto del presente capitolato, risultano dagli elaborati tecnici così come licenziati dalle autorità competenti e sono relative alla costruzione di un complesso residenziale di 3 scale costituito da 32 appartamenti, cantine e 41 box auto; l'edificio sarà realizzato in CLASSE ENERGETICA "A" secondo le classificazioni regionali vigenti alla data di rilascio del permesso di costruire.

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 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, scale, solai, muri di contenimento terre.

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 fono/termo isolante previa legatura delle due. I tramezzi interni a ciascuna unità abitativa saranno in mattoni semipieni.

Al piano interrato, i muri divisorii tra l'autorimessa, le cantine e le restanti parti saranno in blocchetti di calcestruzzo del tipo a faccia vista e/o in cemento armato a faccia vista.

ISOLAMENTI – I muri perimetrali, i muri divisorii tra proprietà interpiano e verso vani condominiali, i solai di copertura, gli sporti, i pavimenti verranno muniti dei prescritti materiali di isolamento termico e acustico nell'osservanza dell'insieme delle normative vigenti al momento dell'esecuzione e particolarmente dei d. lgs. 195/05 e 311/06 così come recepiti dalla e d. Regione Piemonte 98-1247/07

COPERTURE ED IMPERMEABILIZZAZIONI – I solai privi di copertura, saranno impermeabilizzati con una spalmatura bituminosa sulla quale verrà steso un manto costituito da una doppia guaina applicata a fiamma oltre i prescritti isolamenti termoacustici; infine al di sopra di detto strato verrà posato pavimento in materiale ingelivo.

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 e della cantina.

RIVESTIMENTI ED INTONACI FACCIATE – Le facciate esterne, al di là delle parti in mattone paramano, 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 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 tutti gli altri vani, 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 da PACA S.p.A. ovvero soggetto da questa indicato; 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 appositamente dentato.

I balconi, logge, marciapiedi e terrazzi saranno pavimentati in ceramica antigeliva o similari a scelta di PACA S.p.A. con la copertina perimetrale in pietra munita di gocciolatoio.

OPERE IN FERRO E PIETRA – I parapetti/ringhiere dei balconi avranno telaio in ferro verniciato ed anima in cristallo con finizione a regola d'arte; i parapetti delle scale interne saranno realizzati con ringhiera munita di corrimano; soglie, davanzali interni ed esterni, copertine dei balconi saranno in pietra o marmo.

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 della venditrice, a doppia guarnizione, completi di vetrocamera, ferramenta in ottone, con battute, modanature, gocciolatoio esterno, cerniere, regolino interno copri filo e avvolgibile.

SERRAMENTI INTERNI – Le porte interne degli appartamenti saranno in legno tamburato o laccate di svariate essenze e/o colori corredate di maniglie, verranno scelte dal cliente esclusivamente presso il campionario predisposto da PACA S.p.A. ovvero soggetto da questa indicato; per modelli eventualmente al di fuori di quelli da capitolato, l'acquirentepagherà la differenza. I portoncini d'ingresso saranno blindati di sicurezza a scelta dell'impresa.

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

IMPIANTO LUCE E FORZA - CAMPANELLI - TELEFONO - PREDISPOSIZIONE ANTIFURTO VOLUMETRICO - Tutto incassato nei muri, tubi in plastica a pavimento e pareti. Scatole di derivazione per ogni alloggio. Apparecchiature di primaria casa costruttrice.

Sono inoltre previste n° 1 presa per televisione terrestre e satellitare per ogni camera, collegate ad antenna centralizzata predisposta per emittenti pubbliche e private e n° 1 quadretto magnetotermico; ogni appartamento sarà equipaggiato di impianto di videocitofono e predisposizione per impianto di allarme di tipo volumetrico.

Con esclusione di quelle telefoniche e televisive, Vi saranno da n° 1 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 alloggio sarà dotato di una presa telefonica per camera. Tutti i balconi e i terrazzi verranno muniti di n° 1 punto luce con plafoniera fornita da PACA S.p.A..

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 della venditrice 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 della venditrice vagliate sul piano della fattibilità e osservanza normativa: in quella stessa sede, si provvederà a richiedere la sottoscrizione per accettazione d'unaplanimetria recante le variazioni eventualmente richieste unitamente al costo delle stesse, quando eccedente i contenuti di Capitolato.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E GAS - SANITARI E RUBINETTERIA – Lo stabile sarà dotato di riscaldamento centralizzato nel rispetto delle più recenti normative, alimentato dalla rete pubblica del teleriscaldamento; lo stesso impianto provvederà alla produzione di acqua calda sanitaria, anche in ragione di pannelli solari posizionati sulle coperture dell'edificio. Ogni appartamento sarà ad ogni modo munito di proprio contatore dei consumi e di programmatore individuale ultradiario delle temperature. Gli alloggi saranno riscaldati attraverso impianto a pannelli radianti sotto pavimento.

I sanitari (vaso, bidet, lavabo a colonna e vasca) – 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.

Infine, 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 della venditrice 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 della venditrice vagliate sul piano della fattibilità e osservanza normativa: in quella stessa sede, si provvederà a richiedere la sottoscrizione per accettazione d'unaplanimetria recante le variazioni eventualmente richieste unitamente al costo delle stesse, quando eccedente i contenuti di Capitolato.

IMPIANTO DI IRRIGAZIONE GIARDINI – I giardini condominiali verranno muniti di impianto di irrigazione automatico con comando interno.

SISTEMAZIONI ESTERNE – Il cancello carraio di accesso alle autorimesse sarà dotato di appositi meccanismi d'automazione dell'apertura a chiave e con radiocomando in misura di 1 per ciascun box auto; vi sarà inoltre N° 1 accesso pedonale sulla pubblica via per ciascuna delle tre scale dell'immobile.

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; 1,5% + IVA per spese di frazionamento, accatastamento, stesura e deposito del regolamento di condominio, allacciamento dello stabile 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

PACA S.p.A. - TORINO
T +39 011 56.34.336 F +39 011 56.18.988 clienti@paca.it
www.paca.it