

***CAPITOLATO GENERALE DESCRITTIVO DELLE OPERE PER LA REALIZZAZIONE DI  
UN EDIFICIO RESIDENZIALE COMPOSTO DA DUE UNITA' ABITATIVE DI CUI UNO  
AL PIANO TERRA E UNO AL PRIMO PIANO IN CLASSE ENERGETICA "A"***

**VIA BOTTEGO N° 36  
CAGLIARI**

**NOTA INTRODUTTIVA**

La descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri principali degli edifici, tenuto conto che il progetto approvato dall'Amministrazione Comunale potrà essere suscettibile di leggere variazioni nella fase di esecuzione degli edifici. In fase esecutiva, la Proprietà ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari. Il presente libretto costituisce il capitolato descrittivo delle opere da realizzarsi in Via Bottego N° 36 a Cagliari, salvo eventuali errori od omissioni. I prodotti delle aziende fornitrici, indicate nel presente capitolato, sono citate per indicare la tipologia degli elementi e le caratteristiche dei materiali prescelti dalla Società Esecutrice delle opere. La Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte equivalenti durante l'esecuzione dei lavori

Ogni eventuale variante verrà apportata, previa approvazione della Direzione dei Lavori e della Committenza, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri. Qualora la Parte Acquirente manifesti la volontà di non completare eventuali forniture e pose in opera di qualsiasi materiale, la Parte Venditrice avrà facoltà di concederne o meno la fattibilità ed in caso di assenso non verrà riconosciuto alcun importo per la prestazione non effettuata; inoltre si specifica che l'eventuale fornitura e posa di detti materiali, se effettuata dalla Parte Acquirente, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita. La forma e le dimensioni delle opere da edificare che formano oggetto del presente capitolato risultano dai disegni allegati al contratto.

## DESCRIZIONE DEI LAVORI:

- 1. L'ingresso:**
  - per il piano terra sarà in Via Bottego e verrà realizzato mediante portone avente accesso carrabile e pedonale;
  - per il primo piano ingresso in Via Bonaria
- 2. Solaio di copertura**

E' eseguito con travi tralici e pignatte, coibentato e impermeabilizzato a regola d'arte.
- 3. Le scale**

per raggiungere il primo piano saranno realizzate in un mix di acciaio e/o vetro e/o legno.

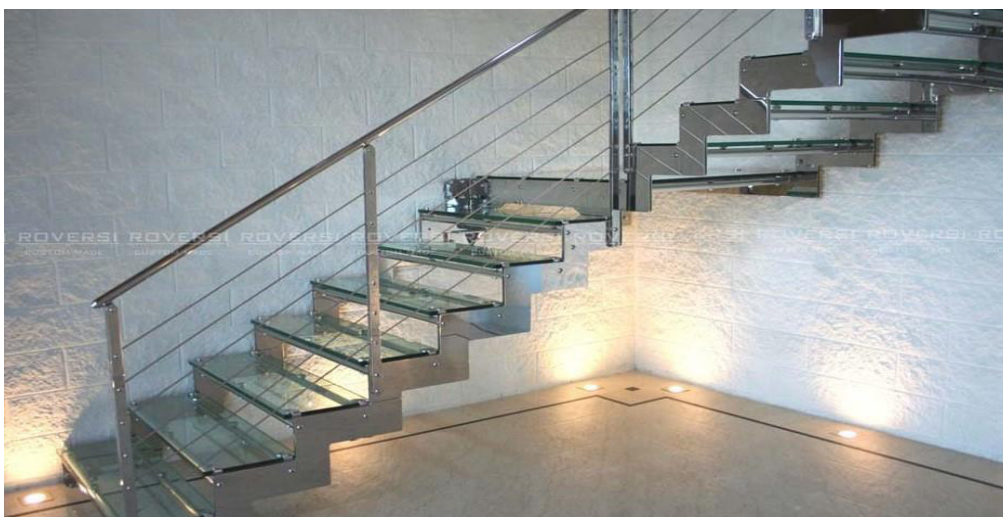


Immagine a titolo puramente dimostrativo.

- 4. I tramezzi**

saranno realizzati in mattone forato o blocchi di gasbeton da cm 8.



- 5. Gli intonaci interni**

avranno una finitura rasata e gli intonaci esterni realizzati con malta premiscelata e frattazzati.

6. **La tinteggiatura**  
di pareti e soffitti interni con idropittura lavabile e traspirante bianca.
7. **Tinteggiatura esterna**  
realizzata con pittura al quarzo con colori come da progetto.
8. **Il rivestimento parziale del prospetto anteriore e posteriore**  
verrà realizzato con lastre di marmo biancone non levigato o lastre di resina, o similari, tali da rispecchiare il progetto; il tutto previa autorizzazione comunale
9. **Impianti idrici**  
eseguiti sotto traccia con tubi multistrato e raccorderia in ottone, con centralina di sezionamento per ogni bagno sul 1° piano e bagno con cucina al piano terra; il tutto certificato.
10. **L'impianto antenna TV**  
sarà realizzato per la ricezione terrestre e satellitare.
11. **L'impianto elettrico** sarà eseguito sottotraccia, centralina generale con separazione luci-prese, il tutto con certificazione di conformità. Ogni unità abitativa avrà n. 40 punti luce-prese totali. La scelta dei frutti e delle placche sarà a discrezione del venditore. **L'allaccio della colonna montante Enel sarà a carico dell'acquirente presso il centro Enel,** previa predisposizione da parte del venditore della cassetta porta contatore.
12. **L'impianto di climatizzazione**  
sarà eseguito sottotraccia. Installazione di N. 3 condizionatori per unità abitativa, di potenza adeguata al fabbisogno termico dei locali. La scelta dei condizionatori sarà a discrezione del venditore.



*Le foto dei prodotti hanno carattere indicativo*

**CONDIZIONATORE INVERTER MONOSPLIT KOOLKING READY**

### 13. Le porte interne

In legno a battente con colori a scelta, complete di maniglie e serrature, il tutto a discrezione del venditore.



PORTA DA INTERNO CONTRACT  
BATTENTE 210x80 cm (HxL)

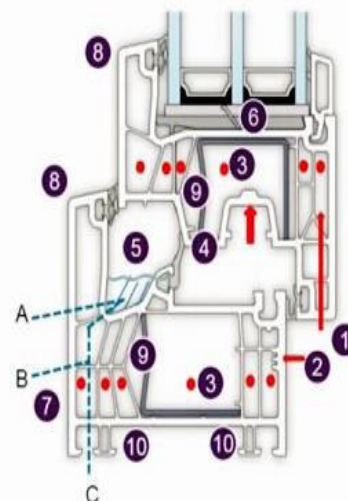
PORTA DA INTERNO  
BATTENTE 210x80 cm (HxL)

Immagini a titolo puramente dimostrativo.

14. Fornitura e posta di **serramenti in PVC** di colore bianco o finto legno, il tutto certificato, incluse le serrature in PVC comandate elettricamente, il tutto a discrezione del venditore.

#### Caratteristiche principali

1. Fissaggio della ferramenta su più pareti in PVC
2. Superfici rinforzate nelle zone di maggior sollecitazione
3. Tecnologia a 6 camere per migliorare l'isolamento termico/acustico
4. Maggiore tenuta all'aria e all'acqua grazie al sormonto di 4,5 mm della guarnizione centrale.
5. Alloggiamento ottimizzato della guarnizione di tenuta centrale; camera di raccolta ingrandita
6. Tenuta all'aria e isolamento termico migliorato grazie ad una guarnizione sotto-vetro.
7. Tre possibili drenaggi
8. Estetica squadrata per soddisfare il trend sempre più
9. Nervature oblique che migliorano l'isolamento termico (camera isolante aggiuntiva e riduzione componente irraggiamento) e la statica negli angoli
10. Base d'appoggio a camere: miglioramento della stabilità e dell'isolamento termico

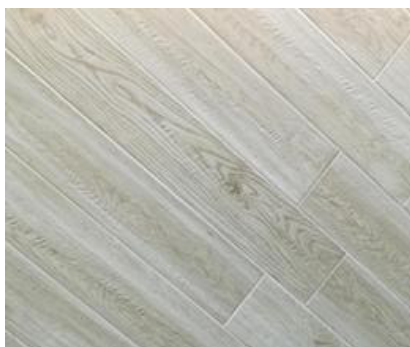


15. Il **pavimento interno**

sarà realizzato con gres ceramico in piastrelle con relativo battiscopa con formato e colori a discrezione del venditore.



30x60,3x0,9 cm



15x90x0,9 cm



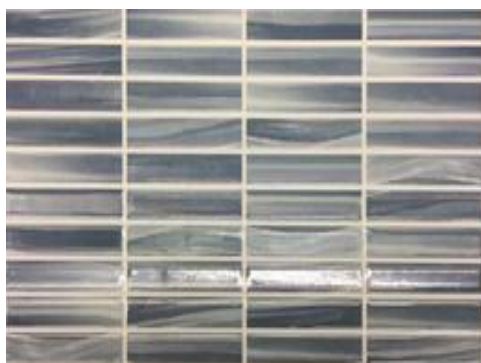
10x70x0,8 cm

Immagini a titolo puramente dimostrativo

16. Il **rivestimento di bagni** come al punto “17”.



26,1x52,2x0,64 cm



25x40x0,8 cm



25x40x0,64 cm

Immagini a titolo puramente dimostrativo

17. **Rivestimento angolo cottura** sarà realizzato in gres ceramico o monocottura in piastrelle con formato e colori a discrezione del venditore.



34x34x0,7 cm



25x40x0,7 cm



25x40x0,7 cm

Immagini a titolo puramente dimostrativo

18. **fornitura e posa di apparecchi igienico sanitari:**  
vaso WC, bidet, lavabo, piatto doccia (esclusa la fornitura del box doccia), compresa la rubinetteria, il tutto a discrezione del venditore.



Immagini a titolo puramente dimostrativo

## VARIAZIONE DELLE OPERE PROGETTATE

- 20 La proposta da parte del cliente di modifiche delle opere in progetto, che comportino una variazione in corso d'opera del progetto originale, comporterà l'addebito delle relative spese tecniche e costruttive.
- 21 Per l'esecuzione di categorie di lavoro non previste e per le quali non siano stati convenuti i prezzi, si provvederà in economia con operai, mezzi d'opera e provviste, previste solo dall'impresa esecutrice a carico del cliente. L'aggiunta di punti luce, idrico o eventuali richieste non previste dal presente capitolato sono da calcolare a parte.
- 22 La forma e le dimensioni delle opere da edificare che formano oggetto del presente capitolato risultano dai disegni allegati al contratto.