

CONDOMINIO VIA SAN PAOLO 5 interno 5

Via San Paolo n. 5 interno 5

16/04/2019

Capitolato delle opere

Opere di rifacimento facciate ed elementi connessi

Redatto da:
Arch. Maurizio RELLA
Via Cavour n. 11 – 10123 Torino
Tel. 3392822595 – e.mail: mauriziorella71@gmail.com

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONDOMINIO VIA SAN PAOLO INT. 5

Il presente appalto ha per oggetto l'esecuzione di tutte le opere, prestazioni e forniture, necessarie ed occorrenti per il restauro e la ristrutturazione delle facciate dell'immobile sito in via San Paolo 5 interno 5 - 10138 Torino.

L'immobile è composto da cinque piani fuori terra e relativo piano interrato, oltre che a un piano sottotetto non abitabile, avente copertura inclinata a 2 falde in tegole di laterizio. L'accesso pedonale e carroia è garantito da unico ingresso da via San Paolo al civico 5 dal quale è possibile raggiungere il cortile interno e gli appartamenti ai piani.

L'altezza massima dell'edificio dal piano campagna al cornicione è di 18,00 metri; la sua superficie insiste completamente all'interno di un lotto privato condominiale.

L'edificio è planimetricamente dislocato in linea lungo l'asse di via San Paolo, confinate a Nord e Sud rispettivamente con un edificio a civile abitazione della medesima altezza e con un basso fabbricato edificato a due piani fuori terra.

L'involucro esterno si presenta suddiviso in tre parti come di seguito descritto:

Lato Ovest: Facciata principale dell'edificio prospiciente su via San Paolo, prevalentemente tinteggiata su intonaco lungo tutta la sua superficie, avente motivi decorativi (cornici) delle finestre/porte finestre, rivestimento bugnato al piano terreno, mensole e modiglioni dei balconi in materiale lapideo e parapetti in ferro;

Lato Est: Facciata secondaria dell'edificio prospiciente su interno cortile, prevalentemente tinteggiata su intonaco lungo tutta la sua superficie, avente mensole e modiglioni dei balconi in materiale lapideo e parapetti in ferro;

Frontespizio Lato Sud: Superficie in mattoni faccia a vista prospiciente su basso fabbricato di altra proprietà.

L'appalto ha per oggetto l'esecuzione a corpo e non a misura di tutte le opere, prestazioni e forniture necessarie ed occorrenti per il restauro e la ristrutturazione delle facciate, come sopra nonché un controllo generale/ripassamento del tetto pari ad un 20% del totale manto di copertura.

Il progetto, di cui agli elaborati grafici allegati alla presente, prevede la realizzazione delle seguenti opere:

Tetto: Ispezione e verifica delle condizioni del manto di copertura e del sistema di smaltimento delle acque piovane. Rimozione e sostituzione degli elementi ammalorati e dei dispositivi di fissaggio che lo necessitano. Ricollocazione degli elementi dislocati e ripristino delle eventuali parti lacunose per un totale stimato del 20% del totale manto di copertura. Verifica, a vista, dell'eventuale presenza di situazioni di ristagno delle acque piovane e relativa rimozione dell'ostruzione; pulizia delle gronde.

Camini: Spicconatura integrale dell'intonaco di rivestimento dei camini, pulizia generale della muratura in mattoni sottostante e successivo ripristino con malta strutturale traspirante previa pulitura e asportazione di ogni traccia di polvere o scorie di vario genere che possano pregiudicare l'adesione al supporto. Stesura a due mani di materiale rasante ad alto livello di stabilità dimensionale e alta resistenza meccanica. Tinteggiatura a pennello o rullo con due mani di pittura altamente traspirante previa preparazione dei supporti superficiali con l'applicazione di una mano di primer fissativo idrofobizzante all'acqua.

Sostituzione delle teste dei camini degradate dal tempo e non più recuperabili, prevedendo la fornitura e la posa di serizzo taglio sega con gocciolatoio su tutti e quattro i lati. La lavorazione prevede la rimozione delle attuali teste senza recupero, e trasporto in discarica e montaggio del nuovo serizzo.

Installazione di lucernaio passa uomo e di idonea linea vita come da normativa vigente.

Facciata principale su Via San Paolo: spicconatura integrale dell'intonaco di rivestimento salvaguardando allo stato attuale ogni elemento decorativo quali cornici e cornicioni. Idro pulizia generale della muratura in mattoni sottostante e successivo ripristino con malta strutturale traspirante previa pulitura e asportazione di ogni traccia di polvere o scorie di vario genere che possano pregiudicare l'adesione al supporto esistente. Stesura a due mani di materiale rasante ad alto livello di stabilità dimensionale e alta resistenza meccanica con interposizione di rete di armatura in fibra

di vetro tra le due passate. Tinteggiatura a pennello o rullo con due mani di pittura altamente traspirante previa preparazione dei supporti superficiali con l'applicazione di una mano di primer fissativo idrofobizzante all'acqua (tinte da concordarsi successivamente alla richiesta di parere piano colore del Comune di Torino);

Sostituzione dei pluviali esistenti con nuovi pluviali in rame;

Rimozione e sostituzione dei ganci metallici delle gelosie esterne delle finestre/porte-finestre previo smontaggio e successivo rimontaggio delle stesse (da valutare con la D.L. e i proprietari quelle che necessitano di essere rimosse e sostituite);

Pulizia generale e revisione, ove necessario, dei motivi decorativi in facciata quali cornici e cornicioni; Carteggiatura e verniciatura delle parti metalliche in ferro dei balconi; Idrolavaggio e spazzolatura delle parti in materiale lapideo quali mensole e modiglioni dei balconi;

Facciata interna lato cortile: asportazione e rifacimento degli intonaci ammalorati non recuperabili, verifica del fondo di posa rimuovendo con mezzi manuali e/o meccanici tutte le parti di intonaco ammalorato (incoerente e/o de coeso dal supporto sottostante) e successivo loro ripristino con malta strutturale traspirante a base di calce naturale, previa pulitura e asportazione di ogni traccia di polvere o scorie di vario genere che possano pregiudicare l'adesione al supporto esistente. Tinteggiatura a pennello o rullo con due mani di pittura altamente traspirante previa preparazione dei supporti superficiali con l'applicazione di una mano di primer fissativo idrofobizzante all'acqua (tinte da concordarsi successivamente alla richiesta di parere piano colore del Comune di Torino);

Frontespizio laterale: Idro pulizia generale della muratura in mattoni sottostante e successivo ripristino con malta strutturale traspirante previa pulitura e asportazione di ogni traccia di polvere o scorie di vario genere che possano pregiudicare l'adesione al supporto esistente. Stesura a due mani di materiale rasante ad alto livello di stabilità dimensionale e alta resistenza meccanica con interposizione di rete di armatura in fibra di vetro tra le due passate. Tinteggiatura a pennello o rullo con due mani di pittura altamente traspirante previa preparazione dei supporti superficiali con l'applicazione di una mano di primer fissativo idrofobizzante all'acqua (tinte da concordarsi successivamente alla richiesta di parere piano colore del Comune di Torino);

Androne Carraio: asportazione e rifacimento degli intonaci ammalorati non recuperabili, verifica del fondo di posa rimuovendo con mezzi manuali e/o meccanici tutte le parti di intonaco ammalorato (incoerente e/o de coeso dal supporto sottostante) e successivo loro ripristino con malta strutturale traspirante a base di calce naturale, previa pulitura e asportazione di ogni traccia di polvere o scorie di vario genere che possano pregiudicare l'adesione al supporto esistente. Tinteggiatura a pennello o rullo con due mani di pittura altamente traspirante previa preparazione dei supporti superficiali con l'applicazione di una mano di primer fissativo idrofobizzante all'acqua (tinte da concordarsi successivamente alla richiesta di parere piano colore del Comune di Torino);

Vano scala:

Preparazione (stuccatura, carteggiatura, fissativo, ecc.) del vano scala con successiva stesura di due mani di tinta smaltata lavabile fino ad una altezza di circa un metro a realizzazione di una zoccolatura forte e resistente. Stesura di due mani di tinta all'acqua per le restanti superfici. Tinteggiatura di tutti gli elementi metallici e lignei riguardanti il parapetto delle rampe delle scale. Raschiatura con mezzi manuali e/o meccanici, ripresa con una mano di antiruggine, decorazione con due mani di smalto per esterno e pitturazione a due riprese in tinta unica (chiara o scura) su superfici verticali e/o orizzontali piane interne intonacate a civile.

OGGETTO E DESIGNAZIONE DELL'INTERVENTO

Art. 1 - Oggetto dell'intervento

L'intervento ha per oggetto l'esecuzione di tutti quei lavori e/o opere e provviste occorrenti per il rifacimento delle facciate e del frontespizio, del Condominio sito in Via San Paolo n. 5 interno 5 – 10138 Torino.

Art. 2 - Tipo di intervento

L'intervento e' da intendersi a corpo.

Art. 3 - Designazione sommaria

La descrizione che segue delle varie attività riguarda l'insieme dei lavori e/o delle opere costituenti l'intervento da compensare a corpo.

Resta altresì inteso e fissato che:

- Per tutto quanto non specificato nei punti seguenti si fa riferimento ai metodi costruttivi, generali e particolari, alle forniture ed ai lavori e/o alle opere di completamento impiegate negli edifici residenziali di recente costruzione alle quali la Ditta esecutrice dovrà adeguarsi;
- **Viene posto in particolare rilievo l'onere specifico a carico della Ditta del controllo delle entità dimensionali così come delle lavorazioni previste con il presente documento, pertanto eventuali incompatibilità e/o divergenze, ove sorgessero in corso d'opera, sono da ritenersi sin da ora accettate dalla Ditta stessa;**
- La Ditta, in relazione a quanto specificatamente prescritto al precedente punto, automaticamente accetta ed approva le entità dimensionali dei lavori e/o delle opere indicate nel Capitolato in esame affinché il tutto sia eseguito a regola d'arte;
- I materiali cui si fa cenno nei seguenti punti sono prescrittivi quando specificatamente indicati.
Sono invece puramente esemplificativi per quanto riguarda la produzione, ma vincolanti per quanto riguarda le caratteristiche, quando sono descritti come "tipo"; è pertanto facoltà della Ditta proporre le marche ed i tipi che riterrà idonei, ma la scelta dovrà essere demandata sempre alla Committenza;
- dovrà intendersi che le presenti descrizioni dei lavori e/o delle opere non potranno indicare e prevedere tutte le particolarità delle lavorazioni e le vicende della loro esecuzione e che quindi il prezzo definito a Contratto comprenderà tutto quanto necessario a portare a buon termine l'opera ed a renderla rispondente completamente allo scopo cui è destinata, secondo la migliore regola dell'arte, con i più scelti ed idonei materiali e con la più accurata mano d'opera che la tecnica, l'uso e la consuetudine richiedono, sempre nei limiti dimensionali precisati;
- La Ditta, con la presentazione dell'offerta relativa al presente Capitolato, dichiara di aver preso visione delle opere e dei luoghi oggetto d'intervento, nonché di tutte le difficoltà ad essi connesse.

DESCRIZIONE DEI LAVORI E/O DELLE OPERE

FASI DI INTERVENTO

Fase A – OPERE PROVVISORIALI

A1 - Controllo delle documentazioni e allestimento cantiere

Prima dell'inizio delle opere, l'Impresa dovrà fornire alla D.L. tutte le documentazioni previste dal D.Lgs. 81/08 e s.m.i. in materia di sicurezza dei cantieri e del lavoro. Dovranno essere forniti alla D.L. la valutazione dei rischi (Allegato XVII) predisposta dall'Impresa, il Piano Operativo di Sicurezza redatto in conformità al Piano di Sicurezza predisposto dalla Committenza, nonché l'elenco dei dipendenti con la loro posizione assicurativa nonché le eventuali documentazioni delle ditte affidatarie dei lavori e/o opere minori e/o secondarie. L'Impresa dovrà predisporre un breve crono programma dei lavori e sottoporlo all'approvazione della D.L. prima dell'inizio delle operazioni. L'Impresa dovrà provvedere a delimitare la zona destinata ai lavori garantendo che questi ultimi non siano fonte di pericolo. Dovranno essere posizionate tutte le strutture di cantiere necessarie alla tutela dei lavoratori e per il deposito delle attrezzature nei periodi di chiusura del cantiere.

Particolare cura dovrà essere posta nell'adozione di tutti i sistemi di sicurezza previsti dal D.Lgs. 81/08 e s.m.i. e dei metodi di protezione individuale per ciascun lavoratore. L'Impresa dovrà garantire sempre la possibilità di transito degli abitanti per consentire l'accesso alle scale ed ai box auto, predisponendo allo scopo, opportuni transennamenti provvisori ed opportune pensiline di protezione. Eventuali danni segnalati alla D.L. e dalla stessa accolti, dovranno essere risarciti dall'Impresa. Dovrà essere predisposta un'adeguata area dedicata al cantiere ed all'ubicazione dei locali magazzino e spogliatoi da conferire con il Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione ed in fase di Esecuzione. Dovrà altresì essere predisposta un'area da adibire allo stoccaggio dei materiali edili di risulta e non, opportunamente transennata e chiudibile.

Compenso a corpo = €

A2 - Installazione spogliatoio, luogo mensa e WC chimico

Installazione di baracche coibentate da destinarsi ad uso spogliatoio e luogo mensa e di W.C. chimico per tutta la durata del cantiere e la relativa igienizzazione.

Compenso a corpo = €

A3 - Realizzazione di ponteggio

Il ponteggio da prevedersi a servizio degli interventi di manutenzione da eseguirsi alle facciate dovrà essere del tipo fisso realizzato con tubi innocenti o ad elementi componibili e ove possibile potrà anche essere utilizzato ponteggio autosollevante. In ogni caso dovranno essere rispettate le normative a riguardo ed in particolare il D.P.R. 164/56, il C.M. Lavoro 13/82 e il C.M. Lavoro 149/85. Dovranno inoltre essere allestiti a regola d'arte secondo le indicazioni del costruttore con materiale autorizzato ed essere conservati in efficienza per l'intera durata del lavoro. I ponteggi

potranno essere impiegati solamente se in possesso di autorizzazione ministeriale ed in particolare qualora:

- non siano conformi agli schemi tipo riportati nell'autorizzazione;
- siano più alti di 20 m dal piano di appoggio;
- comprendano un numero di impalcati superiore a quello previsto negli schemi tipo;
- abbiano ancoraggi non conformi a quelli autorizzati o più di uno ogni 22 mq;
- abbiano sovraccarico superiore a quello considerato nella verifica di stabilità;
- abbiano collegamenti bloccati senza l'attivazione di dispositivi di sicurezza;
- non siano verificate tutte le prescrizioni di cui sopra;
- abbiano applicati reti o teloni nonché cartelli pubblicitari;

dovranno essere giustificati da una documentazione di progetto composta da calcoli e da un disegno redatto da un Ingegnere iscritto all'albo professionale. Andrà redatto il PIMUS del ponteggio. Si ricorda che tutti gli elementi metallici del ponteggio dovranno riportare impressi a rilievo o ad incisione, il nome o il marchio del fabbricante. Il ponteggio, dovrà essere previsto in tutti i lavori eseguiti ad una altezza superiore a 2 metri. Il suo montaggio dovrà essere eseguito da personale dotato di dispositivi personali di protezione rispettando quanto previsto dalla normativa vigente sulla sicurezza. In ogni sua parte il ponteggio dovrà rispettare le indicazioni riportate nell'autorizzazione ministeriale e i dati di progetto. Dovrà essere evitato qualsiasi deposito di materiali sui ponti di servizio ed il peso dei materiali presenti dovrà essere sempre minore del carico di resistenza previsto in fase progettuale. Gli impalcati e i ponti di servizio dovranno avere un sottoponte di sicurezza posto a non più di 2,5 m con funzione di trattenere persone e materiali che possono cadere dal ponte soprastante in caso di rottura delle tavole. L'interasse dei piani di lavoro dovrà essere di 1,8 m. Il ponteggio dovrà essere protetto dalle scariche atmosferiche con idonee calate spandenti a terra.

Indipendentemente dalla tipologia di soluzione di protezione dovranno ritenersi già compresi, per tutta la durata del cantiere, i relativi oneri di noleggio, trasporto, montaggio e smontaggio delle varie opere.

Facciata esterna Via San Paolo	40,00 x 20,00 = 800,00 mq
Facciata interno cortile	40,00 x 20,00 = 800,00 mq

Compenso a corpo: 1600,00 mq x €/mq = €

A4 - Installazione antifurto per ponteggio

Installazione di impianto antifurto sul ponteggio, consistente in sensori ed apparecchiature di rilevamento, fari per illuminazione a giorno, sirena d'allarme, centralina di controllo, quadro comandi, cablaggi e cartellonistica, inclusa la regolare manutenzione ed ogni modifica che si renderà necessaria per garantire la perfetta efficienza dell'impianto per tutta la durata del cantiere.

Compenso a corpo = €

A5 - Eventuale ascensore monta persone e/o sollevamento e movimentazione materiali

A libera discrezione dell'Impresa appaltatrice eventuale ascensore monta persone nonché per il sollevamento e la movimentazione dei materiali dal piano campagna al massimo piano di lavoro posto a circa 20,00÷22,00 m di altezza e viceversa.

La struttura dovrà essere completa di ogni accessorio per una sua regolare funzionalità ed a norma con le vigenti disposizioni antinfortunistiche.

Dovranno ritenersi già compresi, per tutta la durata del cantiere, tutti i relativi oneri di noleggio, trasporto, montaggio e smontaggio delle varie opere così come la predisposizione delle segnalazioni luminose regolamentari, gli impianti di dispersione a terra e tutte quelle opere provvisoriale relative alla protezione degli utenti dello stabile e dei passanti.

Compenso a corpo = €

A6 – Ponteggio o cestello per opere su frontespizio

Realizzazione di ponteggio tubolare come alla voce “A3” per le opere di ripristino sul frontespizio laterale dell'immobile;

in alternativa computare il nolo di un cestello elevatore per il quale sarà da considerarsi l'area di occupazione suolo pubblico per il mezzo su strada compreso nella presente voce.

Ponteggio su Frontespizio = 12,55 x 12,50 = 156,87 mq

o

Nolo cestello

Compenso a corpo = €

A - OPERE PROVVISORIALI

A1 - Controllo delle documentazioni e allestimento cantiere	= €
A2 - Installazione spogliatoio, luogo mensa e WC chimico	= €
A3 - Realizzazione di ponteggio	= €
A4 - Installazione antifurto per ponteggio	= €
A5 - Eventuale ascensore monta persone e/o sollevamento e movimentazione materiali	= €
A6 – Ponteggio o cestello per opere su frontespizio	= €

Importo totale fase A = €

Fase B – OPERE DI RIPRISTINO FACCIATE

B1 - Rasatura armata esterna

Verifica del fondo di posa rimuovendo integralmente (per la facciata su strada e il 40% della facciata interno cortile) con mezzi manuali e/o meccanici tutte le parti di intonaco ammalorato – spessore previsto 1÷2 cm – (incoerente e/o decoeso dal supporto

sottostante) e successivo loro ripristino con malta strutturale traspirante a base di calce naturale tipo “GeoCalce Fino” della KERAKOLL per supporti in muratura ed in calcestruzzo, previa pulitura e asportazione di ogni traccia di polvere o scorie di vario genere che possano pregiudicare l’adesione al supporto esistente.

Stesura di due mani di materiale rasante ad alto livello di stabilità dimensionale e superiore resistenza meccanica tipo “Rasobuild Eco Top Fino” della KERAKOLL su superfici assorbenti ed inassorbenti interponendo tra le due passate idonea rete di armatura in fibra di vetro tipo “Rinforzo V 50” della KERAKOLL, previa pulitura del supporto precedentemente preparato da polveri, unti, ecc..

Tinteggiatura a pennello o rullo con due mani di pittura tipo “Kerakover Eco Silox Pittura” della KERAKOLL (colore/i da definire) altamente traspirante e con caratteristiche di elevata resistenza alle aggressioni meteoriche, all’abrasione, ai raggi U.V., all’inquinamento, a batteri, funghi ed alghe, previa preparazione dei supporti superficiali con l’applicazione di una mano di primer fissativo idrofobizzante all’acqua tipo “Kerakover Eco Silox Primer” della KERAKOLL.

Rasatura Armata Facciata esterna Via San Paolo = $40,00 \times 18,00 = 720,00$ mq

Rasatura Armata 40% Facciata interno cortile = $(40 \times 18) \times 40\% = 288,00$ mq

Rasatura Armata Frontespizio laterale = $(12,55 \times 10) + (12,55 \times 3) / 2 = 144,32$ mq

Compenso a corpo 1152,32 mq x €/mq = €

B - OPERE DI RIPRISTINO FACCIATE	
B1 - Rasatura armata esterna	= €
Importo totale fase B = €	

Fase C – OPERE DI RIPRISTINO DEI BALCONI SOTTOBALCONI E MODIGLIONI

C1 – Ripristino balconi e sotto balconi

I balconi esistenti sono di svariata forma, dimensione e tipologia costruttiva. Alcuni in materiale lapideo con modiglioni, altri piastrellati. L’obbiettivo è di renderli più omogenei possibili. Nel caso dei balconi pavimentati occorre rimuovere le mattonelle esistenti e portare alle condizioni iniziali l’elemento orizzontale lapideo (previa autorizzazione del proprietario del proprio balcone), quindi effettuare un idro lavaggio/sabbiatura sopra e sotto balcone per conferire un aspetto originale al manufatto in questione.

Nel caso dei balconi non piastrellati è sufficiente il secondo ciclo di lavorazione che prevede idro lavaggio/sabbiatura da entrambi i lati.

Balconi facciata su Via San Paolo (16 balconi) = $(2,40 \times 1,00) \times 15 + (3,60 \times 1,00) = 39,60$ mq x €/mq = €

Balconi facciate Interno cortile (4 balconi) = $(0,90 \times 37,00) \times 4 = 133,20$ mq x €/mq = €

Compenso a corpo = €

C2 – Ripristino modiglioni

I modiglioni in materiale lapideo necessitano di idro lavaggio/sabbiatura per conferire un aspetto originale al manufatto in questione.

Modiglioni verso interno cortile = n. 32 x €/cad = €
Modiglioni fronte Via San Paolo = n. 79 x €/cad = €

Compenso a corpo = €

C - OPERE DI DEMOLIZIONE / RIMOZIONE

C1 – Ripristino balconi e sottobalconi = €
C2 – Ripristino modiglioni = €

Importo totale fase C = €

Fase D – OPERE DI RIPRISTINO CORNICI

D1 – Cornici su strada

Ripristino delle porzioni delle cornici deteriorate rifacendosi ai profili, alle dimensioni, agli spessori ed alla tipologia di quelle tuttora esistenti utilizzando opportuna malta tixotropica a presa rapida tipo “GeoLite 10” della KERAKOLL per supporti in calcestruzzo, previo irruvidimento del substrato cementizio e/o asportazione dell’eventuale calcestruzzo ammalorato quindi pulitura e asportazione di ogni traccia di polvere o scorie di vario genere, tramite aria compressa o idropulitrice, che possano pregiudicare l’adesione al supporto esistente. Stesura di due mani di materiale rasante ad alto livello di stabilità dimensionale e superiore resistenza meccanica tipo “Rasobuild Eco Top Fino” della KERAKOLL su superfici assorbenti ed in assorbenti, previa pulitura del supporto precedentemente preparato da polveri, unti, ecc.

Tinteggiatura a pennello o rullo con due mani di pittura al quarzo tipo “Kerakover Eco Quarzite” della KERAKOLL (colore/i da definire ma verosimili a quelli attualmente esistenti) con caratteristiche di elevata resistenza alle aggressioni meteoriche, all’abrasione, ai raggi U.V., all’inquinamento, a batteri, funghi ed alghe.

Cornice marcapiano primo su strada = 40,00 ml

Cornici marca piano ultimo su strada= 40,00 ml

Compenso a corpo= 80,00 ml x €/ml = €

D2 – Cornici finestre e porte finestre

Ripristino delle porzioni delle cornici deteriorate rifacendosi ai profili, alle dimensioni, agli spessori ed alla tipologia di quelle tuttora esistenti utilizzando opportuna malta tixotropica a presa rapida tipo “GeoLite 10” della KERAKOLL per supporti in calcestruzzo, previo irruvidimento del substrato cementizio e/o asportazione dell’eventuale calcestruzzo ammalorato quindi pulitura e asportazione di ogni traccia di

polvere o scorie di vario genere, tramite aria compressa o idropulitrice, che possano pregiudicare l'adesione al supporto esistente. Stesura di due mani di materiale rasante ad alto livello di stabilità dimensionale e superiore resistenza meccanica tipo "Rasobuild Eco Top Fino" della KERAKOLL su superfici assorbenti ed in assorbenti, previa pulitura del supporto precedentemente preparato da polveri, unti, ecc.

Tinteggiatura a pennello o rullo con due mani di pittura al quarzo tipo "Kerakover Eco Quarzite" della KERAKOLL (colore/i da definire ma verosimili a quelli attualmente esistenti) con caratteristiche di elevata resistenza alle aggressioni meteoriche, all'abrasione, ai raggi U.V., all'inquinamento, a batteri, funghi ed alghe.

Finestre su Via San Paolo = 20 finestre x €/cad = €

Porte finestre su Via San Paolo = 34 porte finestre x €/cad = €

D - OPERE DI RIPRISTINO CORNICI, PAVIMENTAZIONI E CORNICIONI DEI BALCONI, SOTTO BALCONI E MODIGLIONI

D1 – Cornici e cornicioni intermedi su strada = €

D2 – Cornici finestre e Porte finestre = €

Importo totale fase D = €

Fase E – OPERE DI LATTONERIA

E1 – Discese di scarico acque piovane

Rimozione delle discese esistenti a vista in facciata su strada, quindi fornitura e posa in opera di nuove discese in lamiera di acciaio preverniciato spessore 6/10 finitura superficiale da definire con la DL del diametro di 80/100 a seconda del futuro dimensionamento, compreso fissaggio e sigillatura dei giunti, staffe in ferro per ogni giunto compresi i pezzi speciali.

Compresi e compensati tutti gli oneri relativi alle opere provvisorie di servizio e di protezione necessarie, la provvista e la movimentazione al piano di lavoro dei materiali e delle attrezzature e quant'altro occorrente per dare il lavoro finito e conforme alla normativa vigente, alla regola dell'arte ed alle disposizioni in materia di sicurezza;

Discese facciate lato strada = 4 x 16,00 = 64,00 ml

Compenso a corpo = 64,00 ml x €/ml = €

E2 – Scossaline al piano primo e quarto

Pulizia, scartavetratura e tinteggiatura delle scossaline presenti al piano primo e quarto sulla facciata prospiciente Via San Paolo. Rimozione delle porzioni ammalorate e sostituzione con scossaline della medesima tipologia.

Dovrà essere previsto per tutte le ringhiere il seguente ordine di lavorazione:

- raschiatura con mezzi manuali e/o meccanici;
- ripresa con una mano di antiruggine senza piombo di tutti i manufatti;

- decorazione con due mani di smalto per esterno tipo “Rubbol” della SIKKENS.
Compresi e compensati tutti gli oneri relativi alle opere provvisorie di servizio e di protezione necessarie, la provvista e la movimentazione al piano di lavoro dei materiali e delle attrezzature e quant’altro occorrente per dare il lavoro finito e conforme alla normativa vigente, alla regola dell’arte ed alle disposizioni in materia di sicurezza;

Scossaline al piano primo e quarto = 40,00 x 2 = 80,00 ml

Compenso a corpo = 80,00 ml x €/ml = €

E - OPERE DI LATTONERIA	
E1 – Discese in acciaio preverniciato	= €
E2 – Scossaline al piano primo e quarto	= €
Importo totale fase E =€	

Fase F – OPERE MURARIE E DI DECORAZIONE

F1 - Pulitura soglia vetrine e zoccolino al piano terreno

Idro lavaggio delle soglie delle vetrine e dello zoccolino al piano terreno mediante stesura di detersivi neutri e successivo risciacquo con apparecchiatura a getto pressurizzato con pressione sino a 200 bar e 130 °C di temperatura in modo da ottenere una rapida rimozione dello sporco organico ed inorganico.

Soglie vetrine p.t. su Via San Paolo = (1,50 x 6) + 1,10 = 10,10 ml x €/ml = €

Zoccolino p.t. su Via San Paolo = 0,58x40,00 = 23,20 mq x €/mq = €

Compenso a corpo = €

F2 - Parapetti e ringhiere metalliche

Tinteggiatura di tutti gli elementi metallici riguardanti i parapetti in ferro, ringhiere dei balconi interno cortile e di facciata.

Dovrà essere previsto per tutte le ringhiere il seguente ordine di lavorazione:

- rinforzo ove necessario per conferire maggiore stabilità alla ringhiera;
- raschiatura con mezzi manuali e/o meccanici;
- ripresa con una mano di antiruggine senza piombo di tutti i manufatti;
- decorazione con due mani di smalto per esterno tipo “Rubbol” della SIKKENS.

Parapetti balconi lato strada [(1,00+1,00+2,40)x15]x1,00+(1,00+1,00+3,60)x1,00=71,60 ml x €/ml = €

Parapetti ballatoio interno cortile (37,00+0,90)x4=133,20 ml x €/ml = €

Compenso a corpo= 204,80 ml x €/ml = €

Da quotare a parte l'eventuale Modifica dell'altezza delle ringhiere dagli attuali 90 cm circa ad un metro e dieci previsto da normativa; tale intervento non risulta essere obbligatorio ma, dal momento in cui si decide di realizzarlo, non si possono lasciare spazi vuoti superiori a cm 10. Dovrà pertanto essere eseguito il prolungamento dei piantoni principali ai quali verrà saldato il nuovo mancorrente all'altezza sopraindicata di 1,10 m dal piano di calpestio pavimento finito e occorrerà inserire tra i due mancorrenti un elemento a colmare lo spazio vuoto inferiore a cm 10; Nel caso dei balconi in facciata, invece, se si intende innalzare i parapetti occorrerà necessariamente il rifacimento richiedendo parere agli uffici comunali competenti.

Parapetti ballatoio interno cortile (37,00+0,90)x4=133,20 ml x €/ml = €

Soluzione F2.1

In alternativa, solo per le ringhiere del ballatoio interno cortile, si può rimuovere e smaltire alle pubbliche discariche, le attuali ringhiere ed eseguire la successiva fornitura e posa in opera di nuove ringhiere in ferro con la medesima tipologia e geometria ma con altezza di un metro e dieci dal piano di calpestio del pavimento finito, come da norma di legge. Per conferire maggiore stabilità alla ringhiera, prevedere, ogni due metri lineari circa, di realizzare un piantone ad "L" alto due metri ed ancorarlo alla muratura perimetrale di facciata. Ripresa con una mano di antiruggine senza piombo di tutti i manufatti e tinteggiatura decorazione con due mani di smalto per esterno tipo "Rubbol" della SIKKENS.

Parapetti ballatoio interno cortile (37,00+0,90)x4=133,20 ml x €/ml = €

Il colore dovrà essere simile a quello delle altre parti metalliche che potrebbero non essere oggetto di intervento (serramenti privati e condominiali).

In ogni caso, sia la tipologia dei prodotti da utilizzare che i colori dovranno essere sottoposti all'approvazione della Direzione Lavori che si consulterà a sua volta con la Committenza.

Durante lo svolgimento di dette operazioni, l'Impresa appaltatrice dovrà porre elevata attenzione a non causare danni sia alle parti comuni che alle parti private. A tal fine dovrà adottare tutti quei provvedimenti che meglio ritiene e preventivamente avvertire i singoli condomini del periodo durante il quale verrà effettuata la tinteggiatura delle loro proprie ringhiere.

L'onere economico per la tinteggiatura delle ringhiere balconi dovrà già contemplare la pulitura, tramite stesura di detersivi neutri e successivo risciacquo con apparecchiatura a getto pressurizzato con pressione sino a 200 bar e 130 °C di temperatura in modo da ottenere una rapida rimozione dello sporco organico ed inorganico, di entrambi i lati delle lastre di vetro che ne completano la tipologia.

NOTE:

- Se durante l'esecuzione delle sopra citate opere la ditta appaltatrice dovesse riscontrare parti metalliche compromesse dalla ruggine e tali da non poter essere risanate in questo modo, si dovrà prevedere la loro sostituzione conservandone la geometria originale e valutare i relativi costi, sia che essi siano privati che condominiali, di volta in volta.

F3 – Accesso carraio al fabbricato da Via San Paolo

Tinteggiatura di tutti gli elementi metallici riguardanti il cancello carraio in ferro di ingresso.

Dovrà essere previsto il seguente ordine di lavorazione:

- raschiatura con mezzi manuali e/o meccanici;
- ripresa con una mano di antiruggine senza piombo di tutti i manufatti;
- decorazione con due mani di smalto per esterno tipo “Rubbol” della SIKKENS.

Compenso a corpo = €

F4 – Vano scala condominiale

Preparazione (stuccatura, carteggiatura, fissativo, ecc.) del vano scala con successiva stesura di due mani di tinta smaltata lavabile fino ad una altezza di circa un metro a realizzazione di una zoccolatura forte e resistente. Stesura di due mani di tinta all’acqua per le restanti superfici. Tinteggiatura di tutti gli elementi metallici e lignei riguardanti il parapetto delle rampe delle scale. Raschiatura con mezzi manuali e/o meccanici, ripresa con una mano di antiruggine, decorazione con due mani di smalto per esterno. e pitturazione a due riprese in tinta unica (chiara o scura) su superfici verticali e/o orizzontali piane interne intonacate a civile.

Pareti vano scala (v/p) = (3,81x4,56) x 18,00 = 312,72 mq x €/mq = €

Parapetti e mancorrenti vano scala = (a corpo) x €/mq = €

F5 – Androne carraio

Preparazione (stuccatura, carteggiatura, fissativo, ecc.) del vano carraio con successiva stesura di due mani di tinta smaltata lavabile fino ad una altezza di circa un metro a realizzazione di una zoccolatura forte e resistente. Stesura di due mani di tinta all’acqua per le restanti superfici.

Pareti androne carraio = 3,02x12,55 = 38,00 mq di soffitto + (3,02+3,02+12,55+12,55) x 4,35= 135,50 di pareti

Totale: 173,50 mq x €/mq = €

F - OPERE MURARIE E DI DECORAZIONE

F1 - Pulitura soglie vetrine e zoccolino al piano terreno	= €
F2 - Parapetti e ringhiere metalliche	= €
F2.1 - Parapetti e ringhiere metalliche	= €
F3 – Accesso carraio al fabbricato da Via San Paolo	= €
F4 - Vano scala condominiale	= €
F5 - Androne carraio	= €

Importo totale fase F = €

Fase G – OPERE DA SERRAMENTISTA E FALEGNAME

G1 – Verifica controllo ed eventuale sostituzione dei ganci delle persiane/gelosie

L'impresa esecutrice dei lavori dovrà segnalare al Direttore Lavori che ha sua volta avviserà i rispettivi proprietari nel caso in cui verificasse che gli agganci di sostegno delle gelosie non fossero idonei a sopportare il carico delle stesse quindi previa autorizzazione provvedere a rimuoverli e a sostituirli con nuovi sostegni adeguatamente tassellati o murati. Per detta lavorazione si richiede di indicare il prezzo a coppia di gelosia delle finestre e delle porte finestre.

Ganci sostegno Finestre = €/a coppia = €
Ganci Sostegno porte finestre = €/a coppia = €

G - OPERE DA SERRAMENTISTA E FALEGNAME	
G1 – Verifica controllo ed eventuale sostituzione dei ganci delle persiane/gelosie	= €
Importo totale fase G = €	

Fase H – OPERE SUL TETTO

H1 – Ripassamento del tetto

Ripassamento del manto di copertura attuale avendo cura di rimuovere e sostituire le tegole ammalorate e controllare lo stato manutentivo della piccola orditura con eventuale sostituzione della struttura degradata; Conteggio effettuato su circa il 20% della copertura totale.

Ripassamento manto di copertura = circa 600.00 x 20% = 120.00 mq x €/mq = €

H2 – Risanamento del cornicione

Ricostruzione parziale delle parti di intonaco deteriorate del cornicione, da eseguirsi secondo le seguenti modalità:

- demolizione delle porzioni ammalorate o in fase di distacco e scarnitura profonda con ampliamento delle eventuali lesioni e cavillature presenti;
- sigillatura delle medesime con l'impiego di malta a base di calce idraulica naturale ed inerti silicei selezionati;
- spazzolatura e lavaggio per l'asportazione dei residui di polvere, delle incrostazioni e delle efflorescenze;
- previa bagnatura del fondo e formazione, ove necessario, delle strutture di sostegno, rifacimento del cornicione e ripristino della sagomatura tramite stesura di malta di calce idraulica naturale ed inerti silicei;

Compresi e compensati tutti gli oneri relativi alle opere provvisorie di servizio e di protezione necessarie, la provvista e la movimentazione al piano di lavoro dei materiali e delle attrezzature, il calo al piano stradale del materiale di risulta, il carico su automezzo, il trasporto alla Pubblica Discarica e quant'altro occorrente per dare il lavoro finito e conforme alla normativa vigente, alla regola dell'arte ed alle disposizioni in materia di sicurezza.

Cornicione lato cortile = circa 40.00 ml x 1 m di sporto 40 mq x €/mq = €

H3 – Manutenzione del sotto cornicione

Ricostruzione parziale, del sotto cornicione. L'impresa dovrà provvedere ad eseguire la demolizione delle parti di intonaco deteriorate dei sotto cornicioni per tutto il loro sviluppo, mediante martellatura. Al termine di tale operazione e solamente su strutture ritenute ben stabili, dovrà essere applicato uno strato di aggrappante ad alta penetrazione per la creazione di un valido ancoraggio al nuovo intonaco da applicare. Eventuali ferri di armatura affioranti, dovranno essere trattati con idonei prodotti converti ruggine. Al termine delle operazioni suddette, dovrà essere ripristinato l'intonaco con la granulometria preesistente mediante l'impiego di malte addittivate. Al termine del lavoro non dovranno vedersi differenze di finitura.

Cornicione lato cortile = circa 40.00 ml x 1 m di sporto = 40 mq x €/mq = €

H4 – Tinteggiatura sotto e fronte cornicione

Tinteggiatura completa, nei colori che verranno concordati in corso d'opera con la Committenza a confronto con il piano colore del comune se necessario, del cornicione in questione, da eseguirsi secondo le seguenti modalità:

- Stuccatura saltuaria e parziale delle superfici intonacate a civile, onde eliminare eventuali piccole scalfiture, compresa la carteggiatura delle parti stuccate.
- applicazione a pennello di una mano di fissativo, fondo al silossano.
- applicazione di micro rivestimento traspirante ed idrorepellente a base achilalcoosi-silossani in emulsione acquosa, pigmenti inorganici e cariche lamellari, a bassa penetrazione di acqua meteorica e sporco, con effetto estetico opaco vellutato, da applicare in due riprese a pennello o a rullo.

compresi e compensati tutti gli oneri relativi alle opere provvisorie di servizio e di protezione necessarie, la provvista e la movimentazione al piano di lavoro dei materiali e delle attrezzature e quant'altro occorrente per dare il lavoro finito e conforme alla normativa vigente, alla regola dell'arte ed alle disposizioni in materia di sicurezza.

Sotto cornicione lato cortile = circa 40.00 mq x €/mq = €

Fronte cornicione lato cortile = circa 8.00 mq x €/mq = €

Compenso a corpo 48.00 mq x €/mq = €

H5 – Sistemazione dei camini sul tetto

L'impresa dovrà provvedere ad eseguire le fasi sotto riportate:

- Stonacatura dei comignoli sul tetto;
- Intonacatura dei comignoli sul tetto;
- Rimozione delle teste di camini e sostituzione con teste di camini in serizzo taglio sega con gocciolatoio sui 4 lati
- Verifica e controllo degli attuali faldali dei camini con comunicazione alla DL per eventuale approvazione alla sostituzione previo preventivo;

Descrizione:

n. 7 batterie di camini lato cortile, n. 2 batterie da 8 teste, n. 1 batteria da 9, n. 1 batteria da 4, n. 1 batteria da 5, n. 1 batteria da 6 e n. 1 batteria da 7;
n. 7 batterie di camini lato strada, n. 3 batterie da 8 teste, n. 3 batterie da 7 e n. 1 batteria da 6;

Totale: n. 98 teste di camini

Compenso a corpo = €

H6 – Installazione linea vita

Installazione di linea vita sulla copertura del tetto considerando di dover fornire e posare un velux passauomo delle dimensioni minime di 0.50 mq; Fornitura e posa di ancoraggi, funi e pali e tutto quanto necessario all'installazione alla regola dell'arte della struttura comprensivo di relazione di calcolo e collaudo, montaggio e dichiarazione di corretta installazione. Tetto a due falde lunghezza 42 metri larghezza 7 metri circa per falda.

Compenso a corpo = €

H – OPERE SUL TETTO	
H1 – Ripassamento del tetto	= €
H2 – Risanamento del cornicione	= €
H3 – Manutenzione del sotto cornicione	= €
H4 – Tinteggiatura sotto e fronte cornicione	= €
H5 – Sistemazione dei camini sul tetto	= €
H6 – Installazione linea vita	= €
Importo totale fase H = €	

Totale importo intervento = €

(FASI A,B,C,D,E,F,G,H)

Nota importante: Si specifica che, ai fini della validità del seguente documento, si invitano le imprese a compilare ogni singola voce rispettando la formattazione proposta, pena l'esclusione della proposta stessa. In caso di osservazioni e/o aggiunte, si invita a segnalarle in documento separato a integrazione del presente.

Il presente computo capitolato è stato redatto sulla base di un sopralluogo/rilievo visivo e strumentale, ove è stato possibile accedere, ai fini della presa visione dello stato manutentivo dell'edificio, per la stesura dell'elenco sommario delle opere richieste. Previa designazione dell'impresa appaltante e accettazione del preventivo, sarà onere dell'impresa quello di effettuare un sopralluogo in loco atto alla verifica e conferma delle metrature indicate e tipologie costruttive riportate nel presente capitolato, ai fini di evidenziare eventuali problematiche e/o rettifiche a quanto su riportato.

NOTE:

Sono da considerarsi esclusi e a carico della committenza:

- Attacchi e fornitura di corrente elettrica e di acqua.
- Tutto quanto non specificato nel presente documento.

CONDIZIONI GENERALI D'APPALTO

Art. 4 - Modo di appalto ed importo dei lavori

I lavori di cui al presente Capitolato Speciale si intendono appaltati a corpo. I prezzi proposti dall'Impresa per ciascuna delle voci precedentemente riportate è invariabile e si intende accettato dall'Appaltatore quale compenso per l'esecuzione delle opere, secondo la formula chiavi in mano, e quindi finite ciascuna in ogni suo particolare e pronte all'uso cui sono destinate. Pertanto si riterrà compreso nel prezzo di ciascuna opera, le forniture di materiale, la posa in opera, oneri ed accessori, ma che sia necessario alla realizzazione delle opere secondo quanto previsto dalle norme e leggi in vigore e dalle regole dell'arte. Inoltre si intendono compensati dall'importo a corpo anche gli oneri relativi alle coperture assicurative indicate al punto specifico del presente Capitolato Speciale d'Appalto e che l'Appaltatore dovrà produrre all'Appaltante. L'esecuzione di eventuali varianti, potrà avvenire solo dopo ordine scritto emanato dalla D.L. .

Qualora sorgesse la necessità di eseguire delle opere extra capitolato, non computate nel presente documento, queste andranno immediatamente comunicate alla D.L. e all'Amministratore i quali avranno facoltà di riferire ai condomini e/o ai consiglieri e far richiedere un preventivo per dette opere. La valutazione economica di dette varianti avverrà applicando il prezzario della Regione Piemonte più recente e scontato di una percentuale che dovrà essere dichiarata dall'Impresa appaltatrice in sede di offerta.

Art. 5 - Aggiudicazione dei lavori

I lavori sono affidati a norma di legge, sulla base delle determinazioni assunte dall'Assemblea Condominiale. Per essere ammessi a partecipare alla gara, le imprese dovranno presentare tutta la documentazione che sarà richiesta dalla Stazione Appaltante ed inoltre una dichiarazione con la quale essi attestino di aver preso conoscenza delle condizioni in cui si trova l'area interessata dal progetto e di aver giudicato il prezzo medesimo nel suo complesso remunerativo.

In particolare l'Appaltatore dovrà dichiarare “di essere a conoscenza che il proprio lavoro dovrà svolgersi senza interferire con le attività condominiali; e che accetta di provvedere a predisporre, a sua cura e spese, tutte le opere e forniture necessarie ad adempiere a quanto previsto dal Programma dei Lavori”.

Art. 6 - Riferenze dell'Impresa appaltatrice

L'Impresa appaltatrice dovrà dimostrare le proprie capacità tecniche, fornendo all'atto della presentazione della propria offerta:

- a) Elenco di lavori analoghi a quelli del presente documento svolti negli ultimi cinque anni con l'indicazione degli importi, delle date e dei destinatari (pubblici o privati);
- b) Tutta quella documentazione atta a dimostrare le idoneità allo svolgimento di tutte le lavorazioni di cui al presente Capitolato Speciale d'Appalto senza alcuna forma di subappalto per le principali lavorazioni e/o opere di cui al presente documento.

Art. 7 – Assicurazione dell'appaltatore

L'Appaltatore dovrà essere coperto da polizza assicurativa con massimale non inferiore a 2.000.000,00 € (due milioni di euro) in grado di coprire i danni materiali e i danni a terzi (persone e animali) durante l'intera esecuzione dell'opera.

L'Appaltatore dovrà inoltre essere coperto da polizza assicurativa con massimale da dichiarare in sede di offerta contro i furti negli appartamenti.

Art. 8 - Inizio dei lavori in pendenza dell'approvazione del contratto

L'esecuzione dell'appalto avrà inizio dopo il perfezionamento dell'approvazione del contratto da parte dell'Appaltante.

Art. 9 - Consegna dei lavori

Salvo le deroghe di legge, non appena sottoscritto a termine di legge il contratto d'appalto, l'Appaltante a mezzo della Direzione Lavori, procederà alla consegna dei lavori entro e non oltre 45 gg naturali e consecutivi dalla data della sottoscrizione del contratto di cui prima. La D.L. indicherà all'Appaltatore, il giorno, l'ora ed il luogo in cui dovrà trovarsi per ricevere in consegna i lavori.

Dell'atto di consegna verrà redatto regolare verbale in due copie, entrambe firmate in contraddittorio dall'Impresa e dalla Direzione Lavori.

Se l'impresa non si presentasse, il giorno stabilito, a ricevere la consegna dei lavori, la D.L. le assegnerà, mediante lettera raccomandata e con un preavviso di almeno cinque giorni dalla data di spedizione della stessa, un termine perentorio, trascorso inutilmente il quale, il Committente avrà diritto di non stipulare o di risolvere il contratto.

Art. 10 - Sospensione e ripresa di lavori

Qualora circostanze speciali, e comunque di forza maggiore, impediscano temporaneamente l'utile prosecuzione dell'appalto, il Direttore dei Lavori ne disporrà la sospensione e, nel momento in cui saranno venute a cessare le cause che l'hanno determinata, ne ordinerà la ripresa. Dette disposizioni dovranno risultare da appositi processi verbali redatti in contraddittorio con l'Appaltatore e da sottoporsi, obbligatoriamente, a pena di nullità, a registrazione fiscale nei termini di legge. Nel processo verbale di sospensione dovranno indicarsi le ragioni che hanno indotto l'adozione del provvedimento. Questo, in ogni caso, deve essere immediatamente portato a conoscenza dell'Appaltante. Al fine di prevenire possibili controversie, si evidenzia che le sfavorevoli condizioni meteorologiche non saranno ritenute motivo di sospensione dei lavori, se non in caso di eventi eccezionali che esulano dal normale andamento stagionale e che possano compromettere l'esecuzione di alcune delle opere previste in facciata.

Art. 11 - Tempo utile per l'ultimazione dei lavori, penale per il ritardo

Il tempo utile per dare ultimati tutti i lavori compresi nell'appalto, così da dare le opere appaltate, completamente ultimate e in perfette condizioni di uso, è fissato in gg. (.....) naturali, consecutivi e continui, per il

completamento totale dell'opera. La realizzazione dell'appalto, il meccanismo che scandisce e regola i tempi le diverse fasi delle lavorazioni, indicato sommariamente in precedenza, è meglio specificato nel Programma dei Lavori espresso dall'Appaltatore in sede di offerta. A questo documento si farà riferimento per l'applicazione delle penalità che saranno comminate all'Appaltatore qualora le singole consegne siano ritardate. Al momento della consegna dei lavori, l'Appaltatore potrà proporre variazioni migliorative al Programma dei Lavori, che la D.L. e la Stazione Appaltante si riservano di accettare entro un termine di 5 giorni, o di respingere qualora le varianti proposte non fossero ritenute vantaggiose per il corretto svolgimento delle attività e per la buona riuscita dei lavori. La penale per il semplice ritardo (di consegna definitiva), salvo il diritto dell'Appaltante al risarcimento degli eventuali maggiori danni, sarà pari a € 150,00 (centocinquanta/00 euro) per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo.

Art. 12 - Pagamenti

Dovranno essere concordate in fase di stipula del contratto, le modalità di pagamento facendo salvo che il Condominio dovrà mantenere per propria garanzia sino a 60 giorni dal collaudo, una percentuale del 10% dell'importo concordato. Nella stesura degli stati di avanzamento SAL verrà trattenuta una quota del 10% come cauzione da restituire a fine lavori e dopo collaudo.

Art. 13 – Collaudo

Entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data del conto finale, si procederà alla visita di collaudo dei lavori stendendone verbale regolare. Il certificato di collaudo dovrà essere emesso entro tre mesi dalla data di inizio delle procedure dello stesso. Nel periodo intercorrente fra l'ultimazione dei lavori e l'emissione del certificato di regolare esecuzione, l'impresa ha l'obbligo della manutenzione gratuita dei lavori eseguiti; inoltre, deve eseguire tutte quelle opere complementari o di rifinitura ritenute necessarie dalla D.L. per la migliore riuscita dell'opera. Inoltre successivamente, a collaudo avvenuto, l'impresa è tenuta ad eseguire le altre opere che potranno essere prescritte dal collaudatore. Le opere di cui sopra saranno pagate in base ai prezzi unitari individuati nel prezzario della Regione Piemonte più recente e scontato secondo quanto previsto all'art. 4, se saranno riconosciute non dipendenti da difetti di esecuzione o da difetti nei materiali; in caso contrario l'appaltatore dovrà eseguire tali opere a proprie spese. Non adempiendo l'appaltatore a tale obbligo, la Stazione Appaltante procederà alle prescritte riparazioni valendosi della somma trattenuta a garanzia e di quelle depositate per cauzione.

Art. 14 - Garanzie

L'impresa esecutrice dei lavori, dalla data di collaudo, oltre alle maggiori garanzie stabilite dal C.C., per tutte le opere eseguite fornisce completa garanzia secondo quanto previsto dalla per i successivi 10 anni (decennale postuma).

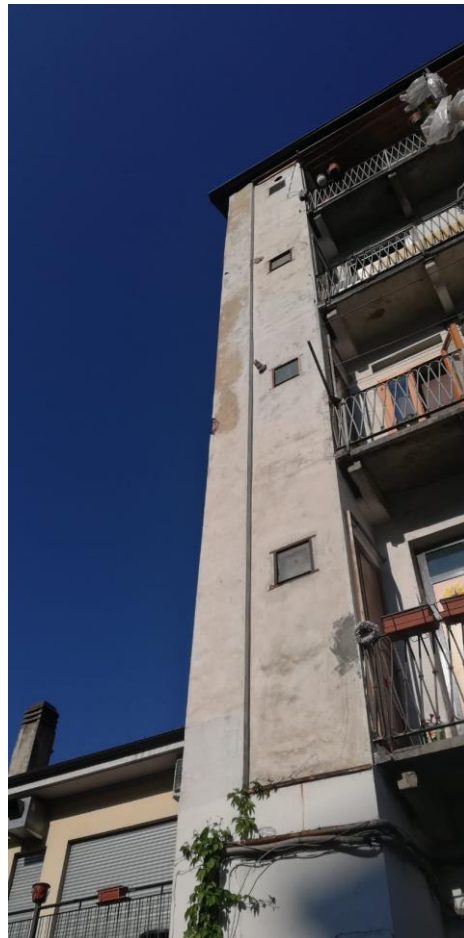
Torino, lì 16 aprile 2019

In fede

Arch. Maurizio RELLA

I. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







II. FOTO AEREA DELL'EDIFICIO

