

## *Residenza San Giorgio - Capitolato delle Opere*

### Allegato A

#### **Premessa**

Il presente documento contiene la descrizione delle opere, allo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali della costruzione.

L'inserimento ed il posizionamento dei pilastri, cassonetti, canne fumarie e simili, saranno a discrezione del progettista e del direttore lavori dell'opera.

Gli acquirenti non potranno in nessun caso pretendere la modifica della loro posizione anche se passanti nella proprietà, così come non potranno pretendere lo spostamento delle tubazioni per lo smaltimento delle acque nere, bianche e degli allacciamenti anche se non indicate o raffigurate nelle tavole progettuali.

Eventuali varianti su richiesta dell'acquirente da eseguire in difformità al presente capitolato dovranno essere preventivamente concordate dalle parti, e potranno essere eseguite solo dopo aver visionato e sottoscritto il preventivo per la maggior spesa delle opere in variante, il tutto allo scopo di evitare incomprensioni e/o contestazioni di prezzo ad opera già eseguita.

Eventuali opere scorporate, su domanda dell'acquirente saranno valutate singolarmente solo dopo esplicita richiesta.

Il costruttore si riserva la facoltà insindacabile di apportare modifiche interne e/o esterne, qualora vi siano necessità estetiche, tecniche, strutturali ed architettoniche, tali da renderle indispensabili.

Le superfici e le quote indicate negli elaborati grafici sono da considerarsi indicative e non vincolanti ai fini contrattuali.

Gli arredi indicati negli elaborati grafici ed eventuali render sono a scopo puramente illustrativo e non vincolanti ai fini contrattuali.

#### **Indice**

- ART. 1 - NORME GENERALI
- ART. 2 - OPERE IN CEMENTO ARMATO E SOLAI
- ART. 3 - MURATURA PERIMETRALE E DIVISORI INTERNI
- ART. 4 - ISOLAMENTI
- ART. 5 - MANTO DI COPERTURA E OPERE DI LATTONERIA
- ART. 6 - INTONACI INTERNI ED ESTERNI DI FACCIATA
- ART. 7 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
- ART. 8 - IMPIANTO IGIENICO SANITARIO
- ART. 9 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
- ART. 10 - IMPIANTO ELETTRICO
- ART. 11 - SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI
- ART. 12 - TINTEGGIATURE E COLORITURE INTERNE
- ART. 13 - OPERE ESTERNE - SOLARIUM
- ART. 14 - MODIFICHE
- ART. 15 - NOTE FINALI

**ART.1- NORME GENERALI -**

Le descrizioni sotto riportate si intendono integrative dei disegni di progetto allo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali della costruzione.

Tutte le opere di finitura dovranno rispondere alle regole stabilite dal presente capitolato speciale, sia per quanto riguarda i metodi costruttivi, sia per quanto riguarda l'esatta costruzione del progetto esecutivo come previsto dal Progettista nel rispetto comunque di tutta la normativa vigente per l'edilizia.

**ART.2 – OPERE IN CEMENTO ARMATO, SOLAI e COPERTURA -**

Tutte le opere in C.A. e STRUTTURALI previste dai disegni di progetto saranno eseguite osservando scrupolosamente i disegni strutturali e le norme di legge in vigore, con facoltà di "Parte Venditrice" di apportare le modifiche strutturali e architettoniche che riterrà opportune nel corso dell'esecuzione dell'opera.

**ART.3- MURATURA PERIMETRALE E DIVISORI INTERNI –**

I muri perimetrali e strutturali del piano interrato, verranno eseguiti in c.a. come previsto dai disegni di progetto strutturale.

Al piano interrato i divisori dei box saranno realizzati con blocchi in cemento dello spessore di cm 8 e/o 12 e/o in c.a. come da progetto esecutivo.

I tamponamenti perimetrali fuori terra, verranno realizzati con termo-laterizio sp. cm. 25, con idoneo isolamento a cappotto dello spessore di 15 cm., idoneamente dimensionato nel rispetto della normativa vigente.

Le tramezze divisorie interne saranno realizzate a scelta della D.L., con mattoni forati in laterizio sp. cm. 8-12, fissate con malta comune, e/o in alternativa con pareti in cartongesso costituita da lastra BA da 12.5 mm per facciata, montate su struttura metallica.

I divisori tra gli appartamenti verranno realizzati a scelta della D.L., con doppia tramezza di mattoni forati spessore cm. 8 e idoneo isolamento termoacustico, e/o in alternativa in cartongesso, con doppia lastra BA, montate su doppia struttura da 75 mm, con inserito pannello acustico e isolante.

**ART. 4 – ISOLAMENTI –**

Tutti gli isolamenti dovranno essere realizzati in conformità alla normativa vigente, in particolare al Digs 192/2005 e successivi e alla Legge 10/91.

**ART. 5 – MANTO DI COPERTURA E OPERE DI LATTONERIA**

Tutta la copertura verrà impermeabilizzata con doppia membrana bituminosa, costituita da uno strato impermeabilizzante auto termoadesivo a miscela elastoplastometrica da 3 mm, e secondo strato da 4 mm, autoprotetta con scagliette di ardesia e/o tegola canadese, completa di ogni accessorio. Le opere di lattoneria tipo: scossaline, converse, canali e pluviali, verranno realizzate in alluminio preverniciato sp. 10/10.

**ART. 6- INTONACI INTERNI ED ESTERNI DI FACCIATA –**

Le pareti ed i soffitti dei box, del corsello, e delle cantine al piano interrato saranno lasciate al rustico in cemento armato.

Le pareti perimetrali e i soffitti interni ai locali di abitazione, verranno realizzati con intonaco di tipo premiscelato con finitura a gesso, mentre i divisori interni verranno rasati a gesso.

**ART. 7 – PAVIMENTI E RIVESTIMENTI –**

I corselli comuni e i box verranno pavimentati con battuto di cemento e finitura con aggregato al quarzo.

Eventuali altri locali e/o spazi sopra non descritti, verranno pavimentati a scelta della D.L.

I pavimenti interni nei locali di abitazione, verranno ultimati con ceramica in gres porcellanato e/o monocottura, incollate su sottofondo di malta cementizia e stuccate, di vario formato, come da campionatura proposta presso esposizione indicata dalla Promettente Venditrice, del costo di listino per la sola fornitura di €/mq. 35,00.

I rivestimenti interni dei bagni saranno posati fino ad una altezza di mt. 2.00, in ceramica del costo di listino di €. 35.00 il mq. come da campionatura proposta da ditta scelta dalla D.L.

N.B. Tutti i pavimenti si intendono posati diritti uniti.

Gli zoccolini battiscopa interni alle abitazioni saranno in laminatino del colore delle porte.

Soglie esterne e davanzali saranno in granito, pietra naturale o altro materiale idoneo scelto dalla D.L..

#### **ART. 8 – IMPIANTO IGIENICO SANITARIO –**

Bagno principale completo di accessori sospesi in porcellana della ditta Ideal Standard serie Tesi o altro simile scelto dalla D.L., composto da attacco per lavello (questo escluso), vaso, bidet, vasca in vetroresina e/o doccia a scelta D.L..

Bagno di servizio completo di accessori sospesi in porcellana della ditta Ideal Standard serie Tesi o altro simile scelto dalla D.L.,, composto da vaso, bidet , doccia, predisposizione attacco per lavatrice e per la lavella .

Tutta la rubinetteria verrà realizzata con miscelatori scelti dalla D.L..

In cucina verrà predisposto un attacco lavello con rete di distribuzione acqua calda e fredda.

#### **ART. 9 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO –**

Impianto di riscaldamento AUTONOMO progettato e dimensionato al fine di soddisfare i requisiti di benessere delle persone presenti all'interno dei locali riscaldati. Per ciascuna unità immobiliare sarà installata una PDC ad alta efficienza e bassa emissione di CO2, collegata all'impianto radiante a pavimento e idonea alla produzione di acqua calda sanitaria, gestito da idonea centralina.

L'impianto sopra descritto è predisposto per il raffrescamento estivo (unità di deumidificazione esclusa) e per il ricambio d'aria (unità VMC esclusa).

Verrà inoltre realizzata la predisposizione delle sole tubazioni per il collegamento all'impianto fotovoltaico da realizzare in copertura (questo escluso).

N.B.:

Tutte le varianti idrauliche, igienico sanitario e riscaldamento saranno da concordarsi prima dell'inizio del lavoro ed il pagamento verrà effettuato prima della consegna.

#### **ART. 10 – IMPIANTO ELETTRICO –**

Realizzazione di impianto elettrico domotico, composto da nr. di punti prese, luce, TV, dati, emergenze e nr. circuiti e punti derivazione secondo tabella A della norma CEI 64-8 ed eseguiti secondo regola d'arte in conformità al D.Lgs n.37 del 22 gennaio 2008.

Misure di protezione contro le sovracorrenti assicurata da interruttori automatici e contro i contatti indiretti mediante collegamento al PE delle masse estranee più interruttore differenziale. Collegamento alla barra equipotenziale condominiale. Predisposizione impianto Tv e antifurto completo di tubazioni, cavi, e scatole di derivazione.

Predisposizione punto RACK Dati composto da scatola derivazione di zona.

Collegamenti elettrici a punto Caldaia (PDC) e testine di zona (Valvole).

Impianto domotica base, realizzato secondo standard mondiale KNX, ed inclusi componenti e programmazione secondo progetto, per una gestione base di luce, temperatura, scenario ON-OFF, visualizzazione consumi e controllo remoto.

Impianto videocitofonico composto da struttura impianto (1PE-1PI).

Quadri elettrici (Sottocontatore e Unità Abitativa) completi di componenti (ID, MT, Alimentatori, conduttore terra, etc.) secondo normativa e di integrazione domotica per il completo funzionamento di quanto sopra esposto.

Le placche saranno della ditta BiTicino serie Air o similari a scelta della D.L..

Ogni locale abitabile sarà dotato di prese e punti luce sufficienti per una adeguata fruizione dell'impianto ivi comprese le parti accessorie.

L'impianto elettrico di ogni alloggiatura sarà composto da:

Locale cottura e Soggiorno

2 punti luce, 3 prese da 10 A e 3 prese da 16 A, 1 presa TV e 1 presa TL, 1 presa per collegare il forno ad induzione.

Corridoio

1 punto luce;

Camera

1 punto luce a 3 comandi, 3 prese 10 A, 1 presa TV e 1 presa TL;

Bagno

1 punto luce, 1 presa 10 A e 1 presa 16 A;

Cantina e Box

1 punto luce e 1 presa 16 A, con canalizzazione del tipo a vista;

Altri locali accessori (solo tubazione)

1 punto luce e una presa per ogni altro locale e/o stanza.

Tutti i materiali usati saranno di prima scelta e regolarmente omologati della legge.

N.B.:

L'aumento delle prese o punti luce o altro è da concordare con la D.L. e da pagare prima della consegna.

**ART. 11 – SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI–**

I serramenti esterni saranno in Pino spessore mm 65x85 con doppia guarnizione perimetrale in neoprene, cerniere tipo anuba, chiusura a nottolino e finitura con vernici ecologiche all'acqua, e/o in pvc avente le medesime caratteristiche e prestazioni termo-acustiche.

I vetri saranno di tipo termo-isolante 4/18 gas argon/4 B.E. per finestre e 3+3/18 gas argon/3+3 B.E. per porte finestre.

Le porte interne saranno in laminatino come da campionatura proposta presso esposizione indicata dalla Promettente Venditrice.

La colorazione delle opere da falegname verrà decisa dalla D.L. e dai competenti organi comunali ove necessario.

Le aperture dei Box verranno realizzate con basculanti in lamiera preverniciata e zincata complete di fori di aerazione come da normativa vigente, maniglia in pvc.

**ART. 12 – TINTEGGIATURE E COLORITURE INTERNE –**

Le pareti ed i soffitti dei locali interni di abitazione saranno consegnate, tinteggiate con idropittura opaca data a due mani di colore bianco, previa pulitura del fondo.

**ART. 13 – OPERE ESTERNE - SOLARIUM**

L'intero complesso residenziale verrà delimitato come da disegni approvati dai competenti organi comunali, in particolare le recinzioni perimetrali verranno eseguite ove non già presenti, con muretto in c.a. e sovrastante barriera in ferro a maglia semplice e/o rete plastificata di colore verde.

L'area di proprietà verrà lasciata a prato con finitura a carico di parte acquirente.

Il vialetto esterno ed il marciapiede pedonale verranno pavimentati con idonei materiali scelti dalla D.L. e/o dal comune ove necessario e prescritto.

In ogni giardino di proprietà verrà predisposta una linea acqua per irrigazione e linea elettrica, (escluso impianto di irrigazione e illuminazione).

L'area solarium verrà pavimentata con idoneo materiale, a scelta della D.L., e verrà attrezzata con la fornitura in opera di una piscina in c.a. a forma rettangolare ad uso condominiale per lotto 1 e 2, con circolazione dell'acqua a Skimmer, di dimensione mt. 10.00 x 5.00, prof. massima mt. 1.00-1.20, rivestita con membrana in PVC, con impianto di filtrazione a norma UNI 10637 UNI 16713 ed accessori vasca in ABS.

#### **ART.14 – MODIFICHE**

La D.L. potrà apportare, a suo obiettivo giudizio delle opere descritte, varianti o modifiche relative alle parti comuni e private che siano tali per altro da mantenere inalterato il risultato complessivo delle opere descritte.

I prodotti ed i marchi inseriti nel presente capitolato devono ritenersi puramente indicativi in quanto la D.L. avrà la facoltà a suo insindacabile giudizio di sostituire in tutto o in parte i componenti tecnologici ed i materiali.

L'acquirente riconosce inoltre che, nonostante i progressi tecnologici, l'edilizia rimane un prodotto ad alto contenuto artigianale e pertanto accetta che le opere, pur realizzate ad ultime a regola d'arte, rientrino nelle abituali tolleranze costruttive e di legge.

#### **ART.15- NOTE FINALI**

Sono interamente a carico dei promissari acquirenti le spese relative agli allacciamenti (ENEL, fognatura, acqua, e linea telefonica) oltre alle spese condominiali comuni anticipate dalla Parte Venditrice (cassetta portariviste, corpi illuminanti comuni, centralino antenna TV e satellitare etc.).

#### **N.B.**

In caso di varianti si rispetterà il prezzo dell'ultimo Bollettino della CCIAA di Bergamo.

..... lì .....

IL VENDITORE

L'ACQUIRENTE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_