

# Residence Via Stretta

Brescia BS



Capitolato descrittivo delle opere

---

# PREMESSA



Il nuovo residence sarà realizzato nel Comune di Brescia (BS) in via Stretta n. 28, su un lotto di terreno libero collocato in zona residenziale in costante rinnovamento e recente ristrutturazione, ubicata a Nord di Brescia tra la zona di San Bartolomeo e Borgo Trento e quindi molto comoda al centro ed a tutti i servizi che offre la città, quest'ultimi facilmente raggiungibili anche a piedi.

Il progetto prevede la realizzazione di un corpo di fabbrica distribuito su sei livelli fuori terra oltre interrato, serviti da ascensore, costituito da un totale di 27 unità abitative dotati ognuno di uno sfogo esterno privato, giardino esclusivo, balconi o terrazze ed autorimessa privata a piano interrato. L'accesso, pedonale e carroio, al condominio avverrà direttamente da strada comunale.

Ogni unità immobiliare è stata studiata e progettata al fine di usufruire pienamente di ogni ambiente, così come meglio rappresentato negli elaborati grafici di progetto e sarà realizzata in base alle più recenti normative, nonché dotata delle più moderne tecnologie al servizio dell'uomo.

Nel presente capitolato si andranno ad illustrare quali saranno le caratteristiche principali delle abitazioni IMR, andando ad illustrare la filosofia costruttiva adottata, con caratteristiche tecniche, funzionali, estetiche per garantire un immobile di alta qualità in ogni sua parte, analizzata e studiata per garantire la massima efficienza.

Il capitolato delle opere potrà essere soggetto a variazioni durante la fase di esecuzione a seguito dell'introduzione di nuove tecnologie e materiali sempre più innovativi che potranno essere applicati nel campo dell'edilizia. I marchi e le aziende fornitrici eventualmente indicate nel presente, sono citati in quanto indicano il punto di riferimento per le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere, ma potranno essere sostituiti con prodotti di marchi di uguale o miglior livello. La direzione lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori, per motivi tecnici, funzionali, estetici, per rispondere alle eventuali nuove normative tecniche purché i materiali in alternativa rispettino le leggi vigenti in materia di risparmio energetico e di salubrità dei locali.

Data la conformazione di ogni singola unità immobiliare, è data facoltà alla Parte Promissaria Acquirente, previo favorevole parere da parte della Parte Promittente Venditrice e da parte della direzione lavori, di apportare varianti alla disposizione delle sole tramezze interne ed ai materiali di finitura interni, in modo da poter personalizzare in base ad ogni esigenza e gusto l'unità immobiliare scelta. Si precisa che le immagini presenti nel medesimo capitolato sono a solo scopo illustrativo.



# PREMESSA

---

Tutte le spese, anche tecniche, inerenti e conseguenti le eventuali sopraccitate varianti, saranno a completo carico della Parte Promissaria Acquirente e dovranno essere preventivamente concordate con la Parte Promittente Venditrice.

La ditta esecutrice dei lavori dovrà eseguire tutte le lavorazioni indicate nel presente documento e fare in modo che le stesse siano ultimate in ogni loro parte secondo la regola dell'arte, seguendo il sistema "chiavi in mano", comprendendo perciò tutte le opere, le somministrazioni, prestazioni e tutto quanto si renda necessario per completare internamente ed esternamente ogni singola proprietà, mentre restano esclusi i seguenti lavori:

- Richiesta e oneri di contratto ed allacciamento per le utenze (rete elettrica, idrica e telefonica);
- Ogni qualsivoglia modifica, preventivamente concordata, rispetto alle finiture di cui al presente capitolato;
- Oneri relativi alla registrazione del contratto preliminare di acquisto, nonché all'atto di compravendita, iva e relative spese accessorie.

# CAPITOLATO DESCRITTIVO



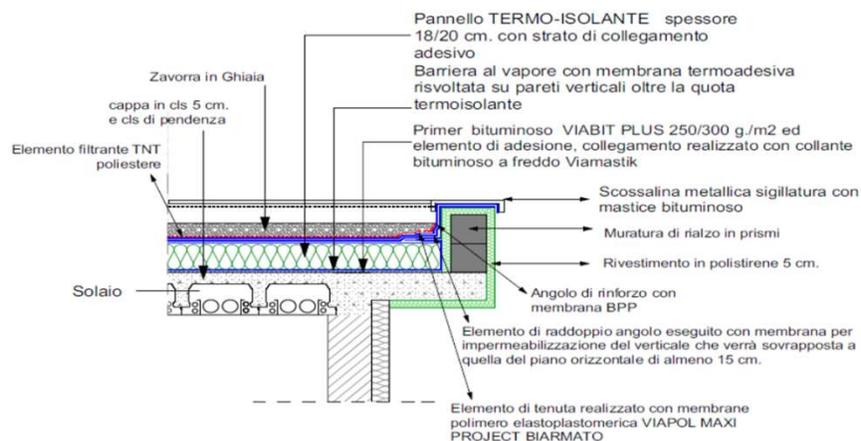
## STRUTTURE VERTICALI E ORIZZONTALI

La struttura del fabbricato sarà antisismica, con ottimale isolamento termico ed acustico e sarà realizzata sulla base di fondazioni continue a travi rovesce in cemento armato, calcolate e dimensionate sulla base dei carichi e sovraccarichi previsti dalla normativa vigente.

Le strutture verticali saranno in c.a. tamponate con murature in blocchi in laterizio porizzato alveolare e coibentazione a "cappotto" realizzato con materiale isolante marcato CE.

Le strutture orizzontali (solai) saranno realizzati in laterocemento con travi in spessore in getto di cemento armato.

La copertura piana non praticabile sarà realizzata con idonei materiali per garantire il corretto isolamento termico ed acustico, ed opportunamente impermeabilizzata come da schema indicativo sottostante.



Sulla copertura verranno installate idonei sistemi di ancoraggio "Linea vita" per consentire l'accesso in sicurezza delle stesse per funzioni legate alla manutenzione e all'installazione di impianti tecnologici.

## LATTONERIA

Tutta la lattoneria, canali, gronde, embrici, scossaline e pluviali viene realizzata in lamiera preverniciata dello spessore 6-8/10, con colorazione da definirsi a cura della Direzione Lavori.

# CAPITOLATO DESCRITTIVO



## TAVOLATI, INTONACI E TINTEGGIATURE

Le tramezze interne così come i muri divisorii tra unità immobiliari saranno realizzate in mattoni forati, spessori a seconda delle decisioni della DL, con finitura ambo i lati con intonaco premiscelato a base cementizia e rasatura a malta fine o a gesso; le unità immobiliari verranno consegnate tinteggiate di bianco;

La finitura delle facciate esterne sarà realizzata con finitura ad intonachino colorato con colori a scelta dalla Direzione dei Lavori nel rispetto delle normative locali;

Le unità immobiliari saranno isolate termicamente ed acusticamente nel rispetto della normativa vigente in materia e saranno impiegati materiali idonei per il raggiungimento dei requisiti prestazionali determinati in sede di progettazione esecutiva.

## TUBI E CANNE

Nelle strutture verticali ed orizzontali in c.a. ed anche di fondazione, dovranno essere previsti ed eseguiti i fori per i passaggi dei tubi di esalazioni e di scarico per bagni e cucina, realizzati con tubi in PVC di idonea sezione, raccordi e pezzi speciali. Il vapore acqueo delle cucine verrà evacuato tramite colonna verticale sino al tetto dell'edificio.

L'impianto fognario sarà del tipo separato, con acque bianche smaltite direttamente all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato mediante pozzi perdenti idoneamente dimensionati, mentre le acque nere saranno collettate all'interno della fognatura comunale, il tutto completo di pozzetti, ispezioni e caditoie.

## IMPERMEABILIZZAZIONI

Le varie strutture, i solai orizzontali, le scale e i balconi dovranno essere opportunamente impermeabilizzati utilizzando materiali idonei a soddisfare le indicazioni della normativa vigente in materia. Nello specifico verranno utilizzate guaine bituminose che in base alla posizione potranno essere di tipo monostrato o doppio strato, a seconda delle prescrizioni della direzione lavori.

## CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Al momento della stipula del rogito notarile di vendita verrà rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo alla singola unità immobiliare e per il quale è previsto (a livello progettuale) il raggiungimento della classe A4.

# CAPITOLATO DESCRITTIVO



## SERRAMENTI

I serramenti esterni, finestre e portefinestre, saranno in PVC di colore bianco venato RAL 9010 certificati CE e conformi alle normative sulla permeabilità dell'aria, tenuta dell'acqua, resistenza al vetro e potere fonoisolante.

Il sistema oscurante, per le finestre e portefinestre, sarà costituito da tapparella in alluminio motorizzata e dotata di relativi cassonetti coibentati.

E' prevista la predisposizione per la posa delle zanzariere a incasso su tutti i serramenti su cui è possibile.

I serramenti installati garantiranno proprietà di isolamento termico ed acustico e non richiederanno particolari interventi di manutenzione nel corso degli anni.

Tutti i serramenti in PVC montano di serie dispositivi di apertura anta /ribalta, ferramenta anti effrazione e sistemi di microareazione.

Le porte interne degli alloggi saranno di tipo tamburato con telaio fisso e anta cieca liscia con battente unico, rivestite sulle due facce con laminato sintetico antigraffio, di marca VIEMME serie NATURA o similari, disponibili in diversi colori e finiture e con maniglie a scelta del cliente dal nostro campionario. Dello stesso colore delle porte verranno realizzati i battiscopa interni.

Il portoncino sarà ad anta unica con struttura scatolare in lamiera d'acciaio rivestita sul lato interno con pannello del colore delle porte interne mentre sul lato esterno a scelta della D.L. e rispetterà i requisiti termo-acustici imposti dalle normative, saranno dotati di sistemi parafreddo.

Le basculanti a chiusura dei garage a piano interrato saranno realizzate in lamiera d'acciaio zincata verniciata con colore a scelta della D.L. con marcatura CE con predisposizione per la motorizzazione.

# IMMAGINI DI ESEMPIO



A lato alcune immagini  
puramente  
esemplificative di  
riferimento delle opere  
previste nel paragrafo

# CAPITOLATO DESCRITTIVO



## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti delle unità immobiliari saranno realizzati in piastrelle di gres porcellanato di prima scelta di formato variabile della Ditta **Fenice Ceramiche** o similari. Le finiture ed i colori disponibili saranno di tipo moderni ed in continuo aggiornamento in base alle nuove collezioni che potrebbero sostituire quelle previste, spaziando da effetti legno, cemento, resina e pietra.

Tutti i pavimenti esterni saranno in gres porcellanato ingelivi di prima scelta di formato variabile 30 x60 o 60 x60, con grado antiscivolo R11; le finiture ed i colori saranno di tipo moderni a scelta della Direzione Lavori in base all'estetica generale del progetto. I battiscopa esterni saranno realizzati della stessa tipologia e colore del pavimento esterno.

Le pavimentazioni interne saranno a scelta del cliente; le tipologie tra le quali si potrà scegliere saranno fra le seguenti e verranno utilizzate come pavimentazione per la zona giorno, zona notte, bagni (inclusi i rivestimenti) e lavanderie.

Gres porcellanato - Formato: 30x60 cm

Gres porcellanato - Formato: 60x60 cm

Gres porcellanato effetto legno - Formato 20x120 cm

Parquet solo zona notte – formato 7\*49 posa a correre

Le pedate, le alzate e gli zoccolini delle scale interne al condominio saranno realizzati in pietra naturale, lucidata, levigata o spazzolata a scelta della D.L. tra le seguenti tipologie di pietra naturale:

- Biancone
- Trani
- Botticino
- Piastrelle in gres

# IMMAGINI DI ESEMPIO



A lato alcune immagini  
puramente  
esemplificative  
dellerealizzazioni  
possibili utilizzando  
Ceramiche Fenice

# CAPITOLATO DESCRITTIVO



## OPERE IN FERRO

I manufatti in ferro previsti da progetto (recinzioni, barriere scale, sportelli contatori) saranno realizzati con profili in ferro a disegno semplice con finitura RAL a scelta della D.L..

I parapetti delle scale saranno realizzati con barriere di ferro a disegno semplice, verniciate con antiruggine e finitura a scelta del Progettista e della D.L..

I cancelli pedonali e carrabili saranno realizzati in ferro a battente a disegno semplice, con profilati normali, completi di ogni accessorio ed automazione.

## IMPIANTI TECNOLOGICI

### Impianto di riscaldamento e raffrescamento

L'impianto di riscaldamento, alimentato da sottostazione di teleriscaldamento autonoma, verrà realizzato con pannelli radianti a pavimento costituito da tubazioni posate in appositi pannelli di supporto del tipo isolante, bugnato e plastificato, il tutto annegato nella caldana di protezione e completo di collettore di distribuzione. Sarà prevista inoltre una regolazione per ogni singola zona, dove previsto, attraverso il posizionamento di opportuni termostati. Nei locali con destinazione a bagno verranno posati dei termoarredi elettrici a scelta della Direzione Lavori.

E' prevista la predisposizione per la futura posa di impianto di raffrescamento composto da n. 2 unità interne a parete (split) a servizio della zona giorno e della zona notte, direttamente collegati alla pompa di calore.

# CAPITOLATO DESCRITTIVO



## Impianto idrosanitario e produzione di acqua calda sanitaria

L'impianto idrosanitario comprende tutti gli attacchi per la realizzazione dei bagni e della cucina e della zona lavanderia (se prevista); l'impianto verrà realizzato con tubazioni in multistrato opportunamente rivestite e coibentate ed allacciato al teleriscaldamento. Per ogni bagno si prevede un collettore completo di rubinetti d'intercettazione per ogni singolo apparecchio.

Saranno installati sanitari sospesi della ditta Globo serie Grace o similari, con miscelatori della ditta Storm serie Zero o similari, piatto doccia modello KREA 100 x 80 cm spessore 3 cm bianco, il tutto provvisto di tutti gli accessori necessari per il perfetto funzionamento.

Eventuali modifiche, sostituzioni o scorpori dovranno essere necessariamente preventivati ed autorizzati dalla Direzione Lavori e dalla Parte Promittente Venditrice.

Nello specifico, verranno installati per ogni unità immobiliare:

- Nelle cucine gli attacchi di acqua calda ed acqua fredda e relativi scarichi per lavello e lavastoviglie
- In ogni bagno:
  - lavabo a colonna o semicolonna o incasso e relativa rubinetteria
  - bidet sospeso e relativa rubinetteria
  - wc sospeso con cassetta di scarico a incasso con doppio comando
  - piatto doccia dim. 80x100 e relativa rubinetteria (box doccia escluso)
- Nella lavanderia (se prevista) attacco lavatrice e n. 1 lavatoio 60x60
- All'esterno attacco solo acqua fredda

# IMMAGINI DI ESEMPIO



A lato alcune immagini  
esemplificative di  
riferimento delle opere  
previste nel paragrafo

# CAPITOLATO DESCRITTIVO



## Impianto elettrico

L'impianto elettrico sarà realizzato secondo normativa vigente di tipo tradizionale Livello 2 e precisamente:

<b>1 INGRESSO / CORRIDOIO / RIPOSTIGLIO</b>				<b>2 CUCINA / ANGOLO COTTURA</b>		
Dispositivi	Ingresso	Corridoio	Ripostiglio	Dispositivi	Cucina	Angolo Cottura
Punti prese	1	1 (2)*	/	Punti prese	1 (2)*	2 (1)*
Punti luce	1	1 (2)*	1	Punti luce	2	1
Prese radio/TV	/	/	/	Prese radio/TV	1	/
<small>* Il numero tra parentesi si applica nel caso di lunghezza del corridoio superiore a 5 m.</small>				<small>* Il numero tra parentesi indica la parte totale di prese da installare in corrispondenza del piano di lavoro.</small>		
<b>3 SOGGIORNO</b>				<b>4 BAGNO / SERVIZI</b>		
<b>5 CAMERA DA LETTO</b>				<b>Dispositivi</b>		
<b>6 STUDIO</b>				<b>Bagno o doccia</b>		
<b>Metratura</b>				<b>Servizi (WC)</b>		
<b>8/12</b>				<b>12/20</b>		
<b>20+</b>				<b>Punti prese</b>		
<b>Punti prese</b>				<b>Punti luce</b>		
<b>3</b>				<b>2</b>		
<b>Punti luce</b>				<b>Prese radio/TV</b>		
<b>3</b>				<b>/</b>		
<b>Prese radio/TV</b>				<b>/</b>		
<small>Nella camera da letto si può prevedere un punto presa in meno rispetto a quello indicato.                      Metratura: superficie calpestabile escludendo quota esterna (terrace, portici, etc.)</small>				<small>In un locale da bagno, se non è previsto l'attacco idraulico per la lavatrice è sufficiente un punto presa.</small>		
<b>7 LAVANDERIA</b>				<b>8 AREE ESTERNE (BALCONE / GIARDINO)</b>		
<b>Dispositivi</b>				<b>Balcone</b>		
<b>Lavanderia</b>				<b>Giardino</b>		
<b>Punti prese</b>				<b>Punti prese</b>		
<b>4</b>				<b>1</b>		
<b>Punti luce</b>				<b>Punti luce</b>		
<b>1</b>				<b>1</b>		
<b>Prese radio/TV</b>				<b>Prese radio/TV</b>		
<b>/</b>				<b>/</b>		
<small>Si applica per superfici uguali o superiori a 10 m<sup>2</sup></small>				<b>9 BOX / CANTINA / SOFFITTA</b>		
<b>Dispositivi</b>				<b>Box</b>		
<b>Dispositivi</b>				<b>Cantina</b>		
<b>Dispositivi</b>				<b>Soffitta</b>		
<b>Punti prese</b>				<b>Punti prese</b>		
<b>1</b>				<b>1</b>		
<b>Punti luce</b>				<b>Punti luce</b>		
<b>1</b>				<b>1</b>		
<b>Prese radio/TV</b>				<b>Prese radio/TV</b>		
<b>/</b>				<b>/</b>		
<small>Non si applica alle cantine, soffitte e box alimentati da servizi condominiali</small>						

## DOTAZIONE PER UNITÀ ABITATIVA

Per appartamento	Area	Numero
Punti telefono e/o dati	A < 50 m <sup>2</sup>	1
	50 m <sup>2</sup> ≤ A < 100 m <sup>2</sup>	2
	A ≥ 100 m <sup>2</sup>	3
Numero di circuiti	A ≤ 50 m <sup>2</sup>	3
	50 m <sup>2</sup> < A ≤ 75 m <sup>2</sup>	3
	75 m <sup>2</sup> < A ≤ 125 m <sup>2</sup>	5
	A > 125 m <sup>2</sup>	6
Protezione contro le sovratensioni (SPD) secondo le Norme CEI 81-10 e CEI 64-8, Sezione 534	SPD all'arrivo linea se necessari per rendere tollerabile il rischio 1	
Dispositivi per l'illuminazione di sicurezza	A ≤ 100 m <sup>2</sup>	2
	A > 100 m <sup>2</sup>	3
Auxiliari	Campanella, videocitofono, antintrusione, gestione carichi, ad esempio reti di massima corrente	

\* Sono esclusi dal conteggio eventuali circuiti destinati all'alimentazione di apparecchi (ad esempio scaldacqua, caldaie, condizionatori, estrattori) e anche circuiti di box, cantine e soffitte.

# CAPITOLATO DESCRITTIVO



Potranno essere aggiunti sia punti presa che punti luce a seconda delle esigenze del cliente finale solo previa autorizzazione da parte della D.L. e condizioni economiche accettate dall'impresa esecutrice a spese della Parte Acquirente.

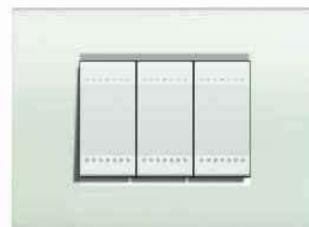
Placche e frutti saranno di marca primaria come BTICINO (serie LIVING LIGHT), VIMAR, o similari, espandibile a richiesta e spese del cliente a SMART, colori a scelta (nero o bianco). Verrà installato il videocitofono, il collegamento centralizzato delle tapparelle elettriche, nonché predisposizione impianto antintrusione.

## **Impianto fotovoltaico**

Ai sensi delle vigenti normative sulle fonte rinnovabili, sulla copertura verrà installato l'impianto fotovoltaico per garantire il minimo di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e i consumi e le emissioni nell'ambiente.

L'impianto verrà consegnato comprensivo di pratica di connessione e allaccio.

# IMMAGINI DI ESEMPIO



A lato alcune immagini  
esemplificative di  
riferimento delle opere  
previste nel paragrafo



# NOTE CONCLUSIVE

---

Si intende escluso tutto quanto non espressamente riportato nella presente descrizione.

Le immagini contenute nella presente descrizione hanno il solo scopo eventuale di illustrare i materiali che verranno impiegati, comunque non sono in ogni modo vincolanti ai fini realizzativi.

La Direzione dei Lavori in accordo con il Committente, potrà valutare soluzioni alternative a quelle indicate per esigenze tecnico-progettuali, per l'introduzione di nuove norme legislative o per eventuali cambiamenti dei regolamenti locali purché queste garantiscano il rispetto delle normative vigenti e mantengano inalterato lo standard qualitativo generale dell'edificio. Le modifiche saranno comunicate agli acquirenti in occasione degli incontri periodici.

Eventuali scorpori per opere e forniture che la parte Promissaria Acquirente intendesse eseguire direttamente, saranno soggetti a preventiva autorizzazione da parte Promittente Venditrice, che ne valuterà puntualmente la fattibilità tecnica e la rispondenza alle normative.

## Visite in cantiere

Saranno consentite visite in cantiere soltanto se accompagnati da un responsabile dell'impresa, o dal direttore Lavori o suo delegato, preventivamente concordate. L'accesso al cantiere sarà vietato durante le fasi lavorative considerate pericolose per la sicurezza dei visitatori.

## Verbale di consegna

Al termine dei lavori, i committenti saranno chiamati ad effettuare opportuna visita di consegna con un nostro tecnico, durante il quale Vi sarà data la possibilità di rimanere nell'abitazione il tempo necessario per verificare personalmente che le opere siano state eseguite a regola d'arte e che tutte le richieste siano state soddisfatte. Le eventuali opere che risultassero incompiute o difettose verranno elencate in specifico verbale e ultimate entro data specifica concordata in loco.

Ultimate le opere verbalizzate dovrà essere compilato un documento, che sarà opportunamente consegnato, che attesterà l'effettiva fine lavori e la manleva da parte della società e dell'impresa costruttrice.