

**Provincia di Bergamo
Comune di OSIO SOPRA**

IMMOBILIARE ANNA SRL

**RESIDENZA “GIORGIA”
Via Leonardo da Vinci, 3**

**DESCRIZIONE DELLE OPERE DI CAPITOLATO
DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE
DIVISO IN 4 APPARTAMENTI**

**Committente
IMMOBILIARE ANNA SRL**

DESCRIZIONE GENERALE

L'intervento ha previsto la ristrutturazione totale di un fabbricato posto nel Comune di Osio Sopra (BG) con accesso carrale e pedonale dal Via Leonardo da Vinci, al civico 3 con la formazione di 4 appartamenti distribuiti su due piani fuori terra con accesso da due vani scala distinti.

Gli alloggi in vendita sono così costituiti:

a) Unità Abitativa n. 2

Appartamento posto al piano TERRA, composto da ingresso su soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio/eventuale secondo servizio, giardino di proprietà.

L'ingresso carrale e pedonale avviene dal camminamento comune dell'edificio.

b) Unità Abitativa n. 4

Appartamento posto al piano primo, composto scala di proprietà, ingresso su soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, due camere, balcone.

L'ingresso carrale avviene dal camminamento comune dell'edificio mentre l'ingresso pedonale avviene tramite scala esclusiva.

Al piano semi interrato vi sono n 5 autorimesse e sul fronte strada 4 posti auto pubblici.

STRATIGRAFIE E FINITURE

MURATURE

Le murature perimetrali esistenti sono costituite da laterizio portante, di adeguato spessore, 30x20x20 spessore cm. 30. Sul lato esterno è applicato cappotto termoisolante di spessore adeguato ai requisiti richiesti dalla L. 10/91 di spessore cm. 14.

Lo spessore totale delle murature perimetrali al rustico sarà di cm 30.

I muri che costituiscono la divisione tra gli alloggi hanno uno spessore adeguato e sono realizzati in cartongesso a cassa vuota, con interposto un pannello di lana di roccia di adeguato spessore.

Tutte le tramezze interne sono realizzate in cartongesso spessore cm 11.

Sotto tutti i muri divisorii interni, compresi i divisorii tra alloggi e tra questi il vano scala, è posto uno strato isolante di sp. 6 mm risvoltato internamente ai locali fino a filo del pavimento.

PROSPETTI

Sulle facciate esterne è stato installato cappotto isolante di spessore 14 cm. eseguito secondo le indicazioni della società fornitrice e secondo le indicazioni della L.10/91.

La tinteggiatura dei fronti sarà realizzata con materiali a base di "SILOSSANICA" in tinte pastello da definire.

Su tutto il perimetro esterno delle facciate al piano terra sarà posato uno zoccolo, d'adeguato sviluppo e sagomatura, in piastrelle come i marciapiedi esterni.

BALCONI e TERRAZZI

La soletta dei balconi esterni è eseguita in cemento armato sagomato gettato in opera ed il parapetto sarà ultimato con la posa in opera di barriere in ferro. Il piano del balcone al rustico prima della posa delle piastrelle sarà isolato con doppio strato di guaina isolante tipo "mapelastic" della ditta Mapei o similari.

SCALE

Le scale esterne di collegamento tra i vari piani sono realizzate in c.a. e saranno rivestite in Gres porcellanato classico complete di zoccolino a correre.

Il pavimento dei pianerottoli sarà eseguito con piastrelle in Gres porcellanato classico, d'adeguato spessore, con funzione antisdrucchiolo sviluppata per tutta la superficie del pianerottolo.

I parapetti delle scale esterne saranno della tipologia dei parapetti dei balconi.

CAMMINAMENTI E MARCIAPIEDI

La pavimentazione del vialetto d'accesso comune, dei percorsi esterni nonché dei marciapiedi e balconi sarà in piastrelle di grès porcellanato / pietra naturale / autobloccanti adatti per l'esterno.

AUTORIMESSE E CORSELLO

Il pavimento delle autorimesse sarà di tipo industriale in battuto di cemento lisciato al quarzo.

Il corsello di accesso alle autorimesse sarà di tipo autobloccante con finitura antiscivolo.

Lo scivolo di accesso alle autorimesse sarà di tipo autobloccante antiscivolo finita al quarzo.

SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni saranno realizzati in pvc di colore bianco, avranno telaio fisso di sezione pari a mm. 70x70 e comunque rispondente ai requisiti richiesti dalla L. 10/91 nonché alle Leggi e regolamenti sull'isolamento acustico.

Il sistema d'oscuramento sarà realizzato con tapparelle in pvc color antracite, con la predisposizione elettrica, montate su telaio coibentato compreso il cassonetto.

Saranno completi di maniglia in alluminio, con cerniere cromo satinato.

I serramenti sono dimensionati nel rispetto delle norme contenute nel regolamento di igiene tipo in materia di rapporti aeroilluminanti.

Il vetro di tutti i serramenti sarà del tipo vetrocamera, termoacustico.

Il serramento sarà fornito nel rispetto della normativa in materia di isolamento acustico.

E' prevista l'apertura in aggiunta delle finestre con anta a ribalta nei locali destinati a bagno principali e cucina abitabile.

PORTONCINI D'INGRESSO

Tutte le unità abitative saranno dotate di porte d'ingresso in pvc o alluminio vetrati, con serrature di sicurezza, posate saldamente affrancate alla struttura muraria.

Il pannello interno sarà in colore bianco, mentre quello esterno color antracite (da definire).

PORTE INTERNE

Le porte interne saranno realizzate ad una sola anta di tipo tamburato con pannello pieno liscio della ditta "VIEMME PORTE" o similari con tinte tangerina/ciliegie/bianco maniglia in alluminio cromo satinato. Sia il telaio della porta che i coprifili saranno di forma piatta.

INTONACI INTERNI

Le pareti ed i soffitti di tutti i locali, ad eccezione dei bagni e delle cucine saranno finiti con intonaco del tipo pronto premiscelato con finitura a gesso, eseguito direttamente sul laterizio o cartongesso.

Per i bagni e le cucine si utilizzeranno comunque intonaci del tipo pronto premiscelato ma la finitura sarà al civile, tirata a frettazzo fine (stabilitura).

Si precisa che per le zone cottura "open space" con i soggiorni, l'intonaco sarà del tipo pronto premiscelato con finitura a gesso.

Si esclude e quindi resterà a carico del cliente qualsiasi opera di tinteggiatura interna agli alloggi.

PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI

Per tutti i solai di interpiano, prima dell'esecuzione di sottofondi per la posa dei pavimenti, è stato eseguito un primo getto in calcestruzzo cellulare di alleggerimento e posto in opera sopra di esso un pannello isolante acustico di spessore adeguato secondo la normativa vigente.

Su tutto il solaio abitato a contatto con il piano interrato e comunque anche su eventuali porzioni di solai superiori qualora fossero nella parte inferiore a diretto contatto con l'esterno, prima dell'esecuzione di sottofondo alleggerito verrà posto in opera adeguato pannello isolante termico (rispondente ai requisiti richiesti dalla L. 10/91) di adeguato spessore e comunque non inferiore a 6 cm.

Il massetto di sottofondo dovrà essere obbligatoriamente armato con fibre di vetro onde evitare anche i più piccoli spostamenti che danneggerebbero il tessuto acustico.

La fornitura e posa in opera dei pavimenti e rivestimenti sarà a cura dell'impresa come l'assistenza necessaria, la pulizia e smaltimento materiali di risulta.

I pavimenti interni della zona giorno e zona notte saranno in Gres porcellanato posati a colla fugato e dritto su sottofondo di spessore adeguato; sono esclusi decori fasce e pezzi speciali.

I pavimenti dei bagni saranno in gres porcellanato posati a colla diritto unito su sottofondo di spessore adeguato; sono esclusi decori fasce e pezzi speciali.

I rivestimenti dei bagni saranno in gres porcellanato posati a colla diritto unito su sottofondo di spessore adeguato; sono esclusi decori fasce e pezzi speciali.

I rivestimenti delle cucine saranno in gres porcellanato posati a colla diritto unito, sono esclusi decori fasce e pezzi speciali.

I pavimenti esterni saranno in gres porcellanato antiscivolo posati a colla fugato e dritto su sottofondo di spessore adeguato; sono esclusi decori fasce e pezzi speciali.

Indicativamente verranno proposte le seguenti tipologie:

PAVIMENTI ZONA GIORNO/NOTTE

Dimensioni cm. 30x30 prezzo listino solo materiale fino a €/mq. 30,00

PAVIMENTI BAGNI

Dimensioni cm. 20x20 prezzo listino solo materiale fino a €/mq. 30,00

RIVESTIMENTI BAGNI e CUCINE

Dimensioni cm. 20x20 prezzo listino solo materiale fino a €/mq. 30,00

Il rivestimento in cucina, in corrispondenza della sola parete attrezzata (compresi i risvolti di cm 60 ai due lati), sarà in ceramica sino ad un'altezza di 1,60 m; mentre per il bagno il rivestimento sarà sempre in ceramica ma con un'altezza di 1,20 m. Per la doccia sarà di 2,20 m.

I rivestimenti saranno posati secondo quanto descritto precedentemente in formati commerciali (vedi sopra); non avranno decori, torelli e pezzi speciali.

Tutti gli appartamenti saranno finiti con la posa di zoccolino in laminato mm. 70x10 inchiodato e incollato.

I pavimenti dovranno rispettare le finiture indicate nello schema tecnico di seguito riportato.

SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie sono realizzate in pietra naturale con finitura spazzolata, costa quadra leggermente smussata nella parte sporgente spessore pari a cm. 3.

I davanzali sono realizzati con spessore di 3 cm in pietra con finitura spazzolata costa smussata 3mm nella parte sporgente superiore e finitura con sagome e sgocciolatoio nella parte sporgente inferiore ridotto di 3 cm.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto sarà alimentato direttamente dall'acquedotto comunale tramite tubazioni in polipropilene a norma di legge, con contatore per ogni alloggio posto in apposito pozzetto posizionato al piano terra in parte comune.

Le spese di allacciamento saranno a carico dell'utente.

Le unità saranno dotate di chiusura generale con apposita valvola a sfera posta all'interno degli alloggi sotto il lavello cucina.

Dalle tubazioni principali partiranno le colonne montanti per alimentare i servizi di ogni appartamento.

L'acqua calda sarà erogata dalla caldaia autonoma (vedi descrizione impianto riscaldamento).

Le colonne di scarico delle acque nere, posate incassate nelle murature, saranno realizzate con tubazioni in pvc pesante del diametro di mm. 100/125 o in ogni caso di dimensioni idonee. Le stesse tubazioni di scarico saranno prolungate sino in copertura dove termineranno sotto cuffia e fungeranno da ventilazione principale della colonna.

Le stesse tubazioni di scarico di bagni e cucine sono essere realizzate in tubi di "con guarnizione" e saranno prolungate sino in copertura dove termineranno sotto cuffia e fungeranno da ventilazione principale della colonna

Le colonne di scarico delle cucine dovranno essere in materiale plastico senza coibentazione ai sensi della normativa vigente e dovranno essere composte dei necessari elementi rettilinei, fascette di bloccaggio, raccordi a "T", curve, elemento ispezione quadro, tappo raccoglitore condensa e tubo di scarico condense;

Sono previsti pozzetti d'ispezione in numero adeguato e sifonatura delle condotte d'innesto nella fognatura.

Consistenza e distribuzione degli apparecchi igienico sanitari per ogni unità abitativa:

Si precisa che tutte le condotte di carico e scarico dovranno essere isolate idonea coibentazione rispondente ai requisiti richiesti dalla L. 10/91 nonché alle Leggi e regolamenti sull'isolamento acustico.

UNITA' ABITATIVA TIPO "TRILOCALE"

CUCINA

- n. 1 separato per attacco carico/scarico lavastoviglie lavello cucina (quest'ultimo escluso);
- n. 1 valvola di chiusura impianto acqua calda;
- n. 1 valvola di chiusura impianto acqua fredda;
- n. 1 valvola di chiusura impianto acqua irrigazione giardini;

BAGNO

n.1 attacco lavabo;

n.1 vaso igienico a sedere sospeso;

n.1 bidet sospeso;

n.1 piatto doccia in ceramica;

Per lavabi e bidet è previsto l'impiego di gruppo miscelatore monocomando cromato.

Per le docce è previsto un gruppo miscelatore monocomando esterno a parete completo di doccetta.

Alle unità immobiliari con annesso giardino verrà predisposto per la zona giardino n. 1 chiusino in cls cm 20x20x20 con coperchio in cls con all'interno un rubinetto per irrigazione.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Gli impianti degli appartamenti è del tipo autonomo funzionante a Pompa di Calore, costituiti da una caldaia murale di tipo combinato, per riscaldamento e per produzione di acqua calda, del tipo per installazione esterna ad incasso, di primaria ditta, avente una potenza termica di 24 kW. L'impianto di riscaldamento è a pavimento radiante di primaria ditta con integrazione nei bagni mediante radiatore in alluminio ad elementi componibili di colore bianco.

Inoltre, in ottemperanza alle nuove normative in materia di risparmio energetico, il suddetto impianto è dotato di sistema di produzione acqua calda sanitaria con accumulo.

Il tutto secondo il progetto dell'impianto di riscaldamento, sanitario, redatto da tecnico abilitato, nel rispetto della normativa vigente.

IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA E CONDIZIONAMENTO

In ogni unità immobiliare è realizzata la predisposizione dell'impianto di condizionamento nel locale soggiorno e nelle camere da letto. Verrà installata la ventilazione meccanica VMC in tutti i locali.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato rispettando il livello 1 della normativa CEI 64-8.

Per ogni unità abitativa sarà previsto proprio contatore di energia elettrica e quadro elettrico dedicato per la gestione dell'impianto elettrico.

Nei locali il circuito per la luce e per la forza motrice saranno separati e avranno tubazioni indipendenti.

L'impianto sarà realizzato con frutti Vimar colore bianco o antracite e placca classic in tecnopolimero di colore bianco o antracite.

Le dotazioni previste per ogni appartamento risultano essere le seguenti:

APPARTAMENTO				
Livello 1				
Ambienti	Dimensioni	Punti prese	Punti luce	Prese TV
Ingresso		1	1	
Soggiorno	8 < A ≤ 12 m ²	4	1	1
	12 < A ≤ 20 m ²	5	1	
	A > 20 m ²	6	2	
Angolo cottura		2		
Cucina		5	1	1
Camera matrimoniale	8 < A ≤ 12 m ²	4	1	1
	12 < A ≤ 20 m ²	5	1	
	A > 20 m ²	6	2	
Cameretta	8 < A ≤ 12 m ²	4	1	1
	12 < A ≤ 20 m ²	5	1	
	A > 20 m ²	6	2	
Lavanderia		3	1	
Bagno		2	2	
Locale WC		1	1	
Corridoio	≤ 5 m	1	1	
	> 5 m	2	2	
Balcone / terrazzo	A ≥ 10 m ²	1	1	
Ripostiglio	A ≥ 1 m ²		1	
Cantina / soffitta		1	1	
Box auto		1	1	
Giardino	A ≥ 10 m ²	1	1	

Per appartamento	Area	Numero
Numero dei circuiti	A ≤ 50 m ²	2
	50 < A ≤ 75 m ²	3
	75 < A ≤ 125 m ²	4
	A > 125 m ²	5
Prese telefono / dati	A ≤ 50 m ²	1
	50 < A ≤ 100 m ²	2
	A > 100 m ²	3
Dispositivi per l'illuminazione di emergenza	A ≤ 100 m ²	1
	A > 100 m ²	2
Campanello		1
Videocitofono		1

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

Sarà previsto impianto videocitofonico dotato di pulsantiera esterna videocitofonica a colori e postazione interna videocitofonica a colori vivavoce.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Sulla copertura dell'edificio verranno installati dei pannelli fotovoltaici con potenza 2,4 Kw fissati tramite idonea struttura in acciaio zincato. L'impianto produrrà energia elettrica da utilizzare come autoconsumo e producendo un risparmio.

Batteria di accumulo su richiesta.

IMPIANTO ANTINTRUSIONE

Ogni appartamento sarà dotato di predisposizione per impianto antifurto.

INFRASTRUTTURA PASSIVA

L'impianto elettrico prevederà la predisposizione del collegamento in fibra ottica come richiesto dalla normativa vigente.

In particolare verranno previsti appositi spazi a parete per l'installazione delle attestazioni e del rack dati generale dell'edificio.

Da tale locale partiranno i collegamenti in fibra ottica che si attesteranno all'interno di ogni appartamento.

Tutte le prese in campo verranno realizzate con prese RJ45 e cavo dati cat.6a.

RICARICA ELETTRICA

Sarà prevista la predisposizione per l'installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici.

IMPIANTO DI SCARICO/FOGNATURA

Le unità immobiliare saranno dotate idoneo impianto fognario meglio specificato nell'elaborato grafico allegato all'autorizzazione allo scarico depositato presso l'U.T.C. di Pontida (BG).

VERDE PRIVATO

I giardini privati verranno realizzati mediante fornitura, lavorazione e posa di terreno coltivo, ogni giardino sarà dotato di una presa esterna di acqua fredda.

ALLACCIAMENTI E SPESE TECNICHE ACCATASTAMENTI

Le spese relative alla prestazione di allacciamenti alle singole utenze (acqua, ENEL, Telecom) e le spese tecniche relative alla pratica catastale alla redazione di regolamenti e tabelle millesimali delle unità immobiliari, saranno a totale carico della parte acquirente.

VARIAZIONE DEI MATERIALI E MODIFICHE

La parte venditrice si riserva l'incondizionato diritto di apportare tutte le modifiche necessarie per l'esecuzione della costruzione che si rendessero necessarie per la stabilità e/o per il passaggio di tubazioni verso l'alto o verso il basso, orizzontali, oltre che di variare i materiali qui descritti in funzione della reperibilità o per scelta tecnica, senza che l'acquirente possa vantare diritti a sconti o a penali di qualsiasi genere e dichiarando sin da ora di accettare l'operato della parte venditrice.

GARANZIA

La parte venditrice è garante per i vizi occulti che si dovessero manifestare nell'unità immobiliare, secondo le normative di legge. Nessuna responsabilità assume la parte venditrice per quanto riguarda le eventuali manifestazioni di umidità e di condensa proprie delle nuove costruzioni. Così dicasi per tutto ciò che concerne l'assestamento naturale del fabbricato sul terreno.

La garanzia consiste nelle forniture di materiali occorrenti o di manodopera per la posa, per la sostituzione dei pezzi inservibili o per le riparazioni di eventuali rotture dovute a difetti di costruzione evidenziati dal verbale di consegna, esclusi gli eventuali ripristini delle tinteggiature, delle tappezzerie e varie.

La fornitura si intende esclusivamente effettuata dalla parte venditrice, la quale non riconoscerà nessuna spesa per i lavori fatti eseguiti direttamente a terzi senza il suo consenso scritto.

Eventuali ritardi per riparazione, non danno diritto alla parte acquirente al risarcimento dei danni e neppure alla proroga del diritto di garanzia.

La garanzia decade qualora nell'unità immobiliare vengano eseguite modifiche da parte di personale non qualificato e non alle dipendenze della parte venditrice e non venissero osservate le norme di corretto uso.

La garanzia non copre gli effetti della normale usura.

Letto, confermato e sottoscritto in Osio Sotto il

PARTE VENDITRICE

PARTE ACQUIRENTE

Il sottoscritto

dichiara di aver preso conoscenza di tutto quanto precede e di approvare in particolare, ai sensi per gli effetti degli art. 1341 – 1342 C.C. i seguenti articoli:

- descrizione generale;
- stratigrafie e finiture;
- garanzia

Letto, confermato e sottoscritto in Osio Sopra il

PARTE ACQUIRENTE