

CAPITOLATO DELLE OPERE
Bombay (Settembre 2025)

Descrizione del progetto:

Bombay New Living è la nuova iniziativa condotta dalla società VIA BOMBAY N. 1 S.R.L. che prevede la realizzazione di un **complesso residenziale sito in Viale dell'Oceano Indiano – Via Bombay**.

Il complesso è composto da un unico fabbricato ad angolo, in cortina di 7 piani fuori terra e 6 piani fuori terra sulla porzione di testa che affaccia su via Bombay; un sistema di pilotis caratterizza il piano terra lasciando intravedere il giardino condominiale. L'edificio è infatti inserito all'interno di un'area privata recintata in cui si alternano aree verdi, percorsi pedonali e arredo urbano. L'accesso pedonale e carraio avvengono entrambe da via Bombay dove sarà adibito anche il locale portineria.

L'intervento prevede inoltre 2 piani interrati destinati a box e cantine.

Elementi tecnici del progetto generale:

L'attenzione della costruzione sarà rivolta al **comfort termico e acustico degli ambienti interni**, le residenze sono state progettate per ottenere la **classe energetica A1 o superiore**.

Saranno eseguiti **scavi** parziali, a sezione obbligata e movimenti terra in genere, secondo necessità, per consentire l'installazione delle condutture di allacciamento alle reti dei pubblici servizi e di tutte le opere di pavimentazione ed arredo esterni previste.

Tutte le **opere di adeguamento strutturale e miglioramento sismico** saranno realizzate secondo progetto a firma di un tecnico abilitato e saranno conformi alle vigenti normative tecniche per le costruzioni, compresa l'applicazione di soluzioni specifiche per garantire un corretto comportamento degli edifici sottoposti a sollecitazioni sismiche.

L'involucro esterno dei fabbricati sarà realizzato in cappotto termico con finitura ad intonaco.

La soluzione prevede isolante di spessore e tipologia adeguate applicato su muratura in blocco di laterizio forato. Internamente alla parete in blocchi è prevista una contro parete a secco, oltre la eventuale intercapedine per il passaggio degli impianti. Particolare cura verrà rivolta alla gestione dei ponti termici adottando opportuni sistemi isolanti.

I divisori interni e tra unità immobiliari garantiscono ottimale comfort termico e acustico verranno realizzati con tecnologie di costruzioni a secco e/o laterizio.

Le coperture dei fabbricati saranno di tipo piano realizzate mediante un insieme coordinato di tipologie atte a garantire la perfetta tenuta all'acqua ed il massimo comfort termo-acustico.

Le impermeabilizzazioni saranno realizzate con strato di tenuta all'acqua continuo e risvoltato sulle pareti sino ad una quota superiore a quella delle pavimentazioni; secondo le esigenze di progetto e in accordo con le soluzioni conformi del produttore, potranno essere impiegati teli di guaina bituminosa saldata oppure malta elastomerica impermeabilizzante bicomponente.

Le coibentazioni delle superfici orizzontali saranno realizzate con pannelli termoisolanti o con sottofondi alleggeriti, di idoneo spessore e caratteristiche, secondo progetto e in accordo con le soluzioni fornite dal produttore.

I serramenti esterni saranno in alluminio per una maggior resistenza e durabilità agli agenti atmosferici e presentano negli alloggi tutti profili a taglio termico con apertura ad anta battente e a ribalta. I serramenti saranno dotati di vetrocamera doppio multistrato con vetri termici basso emissivi, ferramenta e maniglia. Sono previsti oscuranti elettrificati con lamelle orientabili e verranno posate soglie e davanzali in pietra naturale e/o artificiale, in accordo con il progetto architettonico.

I serramenti esterni ed interni delle parti comuni, dotati di serratura di sicurezza, nonché nei cancelli pedonali, garantiranno una gestione "semplificata" degli accessi grazie l'utilizzo di chiavi unificate. L'accesso carrabile all'autorimessa interrata sarà di tipo motorizzato azionabile con telecomando codificato.

Parapetti, ringhiere, cancelli, cancellate e inferriate saranno realizzati in carpenteria metallica opportunamente rifiniti per adeguata resistenza agli agenti atmosferici e alla ruggine, forniti in opera completi di ogni accessorio.

Gli androni, gli ingressi e i locali per servizi comuni e le scale e i disimpegni di piano, presenteranno pareti rifinite con tinteggiature e pavimentazioni in piastrelle di gres o pietra, naturale o artificiale, in accordo con il progetto architettonico. I corridoi delle cantine, le cantine ed i locali tecnici presenteranno una pavimentazione in

calcestruzzo. La pavimentazione dei corselli, dei posti auto e dei box sarà realizzata con massetto in calcestruzzo con finitura a spolvero di quarzo o similare. Le parti esterne condominiali saranno allestite con percorsi pedonali e sistemazione a verde.

Opere di completamento e finitura alloggio:

Tutte le forniture di completamento risponderanno ad adeguati requisiti di durabilità e, ove applicabile, di resistenza meccanica, all'urto, allo striscio e/o a contatto con componenti acidi e si riferiscono primarie marche presenti sul mercato nazionale tra cui

Pavimenti in legno essenza Rovere a listoni - Pavimenti e Rivestimenti in gres Gruppo FLORIM (formato cm 30x60/60x60) - Apparecchi sanitari: vasi, bidet, lavabi e piatti doccia IDEAL STANDARD - Rubinetterie ZUCCHETTI.

Soggiorno, cucina, camere, corridoi e disimpegni: pavimento in parquet in legno prefinito maschiato, verniciato all'acqua, con essenza a scelta tra le varie possibilità campionate, posato a colla a correre. In alternativa pavimento ceramico in gres posato a correre; fughe di colore coordinato e profili laddove previsto. È prevista la stessa pavimentazione in tutti gli ambienti fatta eccezione per bagni e cucine laddove separate dal soggiorno. La parete attrezzata della cucina o la parete del soggiorno che ospita l'angolo cottura, laddove non protetta con elementi di arredo, sarà verniciata con smalto opaco bianco.

Bagni: pavimento in piastrelle di gres con posa fugata ortogonale alle pareti, rivestimento fino ad altezza 240 cm con piastrelle in ceramica o gres, con posa fugata ortogonale alle pareti, fughe di colore coordinato, profili angolari laddove previsto.

Tutte le pareti e i plafoni, ad eccezione delle superfici rivestite in piastrelle o smalto lavabile, saranno consegnate tinteggiate con idropittura murale opaca di colore bianco.

I bagni saranno forniti in opera completi di tutti i necessari apparecchi sanitari in ceramica del tipo sospeso o a terra, a scelta dell'acquirente tra i modelli selezionati. I piatti doccia saranno di tipo acrilico o ceramico di colore bianco; il vaso igienico sarà dotato di risciacquo con cassetta murata e placca con pulsante di scarico. Tutti gli apparecchi sanitari saranno provvisti di rubinetteria di prima qualità a scelta dell'acquirente tra i modelli selezionati.

Inoltre, i bagni saranno integrati con un **mobile lavabo** delle dimensioni di 70x50 cm con varie possibilità di scelta di finiture tra laminati; il mobile sarà fornito completo di specchio 70x70cm e faretto led.

Le **porte interne** di dimensioni 80x210 cm, del tipo tamburato in legno, a battente o, ove previsto dal progetto di contratto, scorrevoli interno muro, avranno finitura laccata bianca opaca, cerniere a scomparsa e saranno complete di telaio e coprifili della stessa essenza e colore. La posa dei coprifili e delle componenti delle porte avverrà sempre a secco, senza applicazione di silicone come anche la posa delle componenti. Tutte le porte saranno dotate di maniglia, nottolino, serratura e ferramenta necessaria. Il **portoncino d'ingresso** all'unità immobiliare sarà di tipo blindato in classe di sicurezza 3, completa di serratura principale con cilindro europeo codificato, parafreddo e spioncino, finiti esternamente con pannello decorativo in accordo con il progetto architettonico e internamente con pannello di colore bianco.

All'interno delle unità immobiliari, laddove necessario per il passaggio degli impianti, saranno realizzate velette e controsoffitti.

Le **porte delle cantine** saranno del tipo in lamiera di acciaio, con controtelaio di acciaio a zeta con zanche di ancoraggio, rivestimento con pannellature in lamiera di acciaio, maniglia in nylon e serratura. I box auto saranno provvisti di **porta basculante**, con apertura manuale, in lamiera cieca e ove prevista a progetto di porta basculante in lamiera a maglie larghe.

Le unità immobiliari vengono sottoposte a pulizia prima dell'effettuazione dei sopralluoghi e della consegna al Promissario Acquirente. È tuttavia possibile che possano permanere limitati residui delle attività di cantiere che necessitano una pulizia più approfondita la cui esecuzione è in carico al Promissario Acquirente una volta divenuto proprietario delle unità immobiliari.

Dotazioni impiantistiche:

Gli impianti termici per il riscaldamento e il raffrescamento saranno del tipo ad aria mediante l'installazione di fan-coil, collegati ad un impianto centralizzato, con bocchette posizionate negli ambienti nobili. La regolazione della temperatura sarà individuale e i consumi saranno contabilizzati singolarmente per ciascun appartamento in modo da consentire la suddivisione delle spese anche in base all'effettivo consumo personale. Tenendo conto della natura stessa dell'impianto di raffrescamento, la temperatura nei mesi estivi potrà variare tra i 24-26 °C, in quanto l'aria sarà raffrescata.

È previsto un impianto di ventilazione meccanica puntuale per ciascun ambiente nobile ed **esalazione** fumi per la cucina con sfogo in copertura. I bagni saranno provvisti di impianto di **estrazione dell'aria** per ricambio aria sino a 12 Vol/h.

L'**impianto idrico** all'interno delle unità immobiliari prevede i seguenti punti di allaccio: n. 1 attacco livello cucina, attacco per ciascun sanitario nei bagni e n.1 attacco per la lavatrice; ogni alloggio sarà dotato di n.1 punto acqua esterno con rubinetto porta gomma (terrazzi/logge). La produzione dell'acqua calda sanitaria sarà centralizzata, con contabilizzazione del consumo per ogni unità abitativa.

I piani cottura delle cucine saranno alimentati ad induzione, le unità immobiliari saranno prive di distribuzione di gas metano.

L'**impianto elettrico** di ogni unità immobiliare sarà dotato di frutti di comando e prese di primaria marca Bticino Living Now. I locali delle unità immobiliari saranno dotati di punti luce a soffitto e/o a parete, prese di servizio, prese telefoniche, TV DTT e SAT in numero pari o superiore alle dotazioni minime prescritte nella Norma CEI 64-8 livello 1. Nelle logge/terrazzi, sarà installata n.1 presa di corrente 2P+T 10/16A stagna e punti luce a soffitto o a parete in numero adeguato alla superficie e comprensivi di corpi illuminanti in accordo con il progetto architettonico. Ciascuna unità sarà predisposta per sistema antifurto con posa di corrugato vuoto per elementi di comando, centralina e sirena esterna (terrazzi/logge). Ciascuna unità immobiliare sarà dotata di **impianto videocitofonico** con n.1 posto interno posizionato sulla parete dell'appartamento accanto al portoncino d'ingresso e posti esterni all'ingresso pedonale principale e ad ogni scala di accesso. Il box sarà dotato di: n.1 punto luce interrotto comprensivo di corpo illuminante e presa di corrente elettrica. La cantina sarà dotata di: n.1 punto luce interrotto comprensivo di corpo illuminante; n.1 presa di corrente 2P+T 10/16. Tutti gli impianti elettrici nell'autorimessa e al piano interrato saranno del tipo a vista con tubazioni, scatole di derivazione e scatole porta apparecchi in PVC.

È prevista la realizzazione di un impianto condominiale TV DTT (TV Digitale Terrestre) con una o più antenne posizionate sulla copertura di ciascun fabbricato e la realizzazione di un impianto condominiale TV SAT (TV satellitare) con installazione di antenne paraboliche centralizzate comuni sulla copertura. Il complesso sarà dotato di **un impianto di videosorveglianza**.

Gli edifici saranno dotati di un'infrastruttura multiservizio passiva con adeguati spazi installativi e accessi dall'esterno per impianti di comunicazione a **banda larga**.

Ai fini della **prevenzione e protezione incendi** i fabbricati e l'autorimessa saranno dotati di idranti, manichette, naspi, ed inoltre potranno essere dotate di dispositivi passivi (porte tagliafuoco ecc.) e attivi (rilevazione fumi ecc.) in accordo alle normative vigenti e secondo le prescrizioni impartite dal competente Comando dei V.V.F. al fine di consentire l'agibilità dei fabbricati. Ciascuna scala di accesso ai piani fuori terra di ciascun fabbricato sarà dotata di **impianti ascensore**. Gli ascensori saranno di costruzione di primaria azienda del settore, saranno forniti in opera perfettamente rifiniti e dotati di ogni accessorio secondo norma di legge.

Il complesso immobiliare sarà dotato di **impianto fotovoltaico** dimensionato in ottemperanza alla normativa vigente per i fabbricati di nuova costruzione.

Regola d'arte e tolleranze costruttive:

Come previsto dall'art. 5.3 del contratto preliminare di cui il presente documento rappresenta un allegato, le Parti metteranno a verbale l'accettazione delle Unità Immobiliari da parte del Promissario Acquirente e gli eventuali difetti riscontrati che la Promittente Venditrice si impegnerà a eliminare, compatibilmente con la natura delle lavorazioni e le esigenze di cantiere. Di seguito verranno illustrate le modalità di classificazione ed acquisizione delle segnalazioni formulate dal Promissario Acquirente nel corso dei sopralluoghi di ultimazione e consegna delle Unità Immobiliari, con l'obiettivo di rendere chiaro e trasparente nei confronti del Promissario Acquirente l'approccio della Promittente Venditrice alla base della presa in carico delle eventuali difformità che potranno essere rilevate nei suddetti sopralluoghi.

Il verbale di cui all'art. 5.3 prevede l'indicazione di due tipologie di segnalazione: contraddittorio e cliente. Le segnalazioni contrassegnate con la dicitura "contraddittorio" riguardano vizi, non conformità e/o difetti rilevati di comune accordo tra le Parti, e possono riferirsi a: Pareti, Serramenti Esterni, Porte Interne, Pavimentazioni, Rivestimenti, Sanitari, Installazione e Posizionamento degli Impianti o Elementi Oscuranti.

Le segnalazioni contrassegnate con la dicitura "cliente" si riferiscono a circostanze che per la Promittente Venditrice non rientrano nella fattispecie dei vizi e/o difetti, ma che il Promissario Acquirente ritiene di evidenziare e per le quali, in ogni caso, la Promittente Venditrice si riserva di fare ulteriori verifiche al fine di valutarne l'eventuale presa in carico.

Per l'esecuzione delle suddette verifiche potrebbero essere coinvolte la Direzione Lavori e l'impresa appaltatrice attraverso sopralluoghi all'interno delle unità immobiliari e/o la valutazione delle tolleranze costruttive in funzione delle disposizioni normative sull'esecuzione delle opere secondo la regola dell'arte, a cui il Promissario Acquirente accetta che si faccia convenzionalmente riferimento.

In particolare, l'art. 34bis, c. 1 e 2, del TUE (Testo Unico Edilizia, D.P.R. n.380/2001) riporta quanto segue:

- **Art. 34-bis** (Tolleranze costruttive)

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

A tal proposito, per quanto attiene alla sfera delle segnalazioni "cliente", si riportano alcuni esempi rappresentativi della soglia di tolleranza:

PARETI - Esecuzioni conformi e rientranti nei limiti di tolleranza

- a) Difetti limitati e circoscritti delle stuccature, sbavature circoscritte nell'esecuzione della tinteggiatura delle pareti, lievi scalfitture delle superfici delle pareti;
- b) Macchie circoscritte e di ridotta estensione su porzioni delle pareti;
- c) Difetti della stuccatura tra soffitto e pannello della botola oltre alla non perfetta linearità delle fughe della botola;
- d) Complanarità non perfetta del pannello della botola a soffitto.

IMPIANTI ELETTRICI - Esecuzioni conformi e rientranti nei limiti di tolleranza

- a) Lievi differenze di quota fra scatole elettriche poste non in adiacenza l'una con l'altra;
- b) Lievi disallineamenti nel piano fra placchette poste in adiacenza tra loro;
- c) Lievi disallineamenti delle placchette rispetto alle pareti, nel piano verticale o orizzontale;
- d) Diformità tra il realizzato ed il posizionamento delle scatole elettriche e dei punti luce così come riportato nella richiesta di variante sottoscritta dal Promissario Acquirente, giustificata dall'interferenza con impianti e/o elementi strutturali dell'abitazione (es. canne fumarie, montanti pareti cartongesso, ecc.).

IMPIANTI MECCANICI - Esecuzioni conformi e rientranti nei limiti di tolleranza

- a) Lievi disallineamenti nel piano degli sportelli di chiusura dei collettori idrici o termici;
- b) Lievi differenze di quota fra gruppi ad incasso posti non in adiacenza tra loro;
- c) Lievi differenze di quota fra griglie di aerazione poste non in adiacenza tra loro oltre che la non perfetta aderenza delle stesse alle pareti;
- d) Diformità tra il realizzato ed il posizionamento dei collettori idrici e collettori impianto riscaldamento così come riportato nella richiesta di variante sottoscritta dal Promissario Acquirente, giustificata dall'interferenza con impianti e/o elementi strutturali dell'abitazione (es. canne fumarie, montanti pareti cartongesso, ecc.).

PARAPETTI - Esecuzioni conformi e rientranti nei limiti di tolleranza

- a) Piccoli difetti di smaltatura e/o piccoli graffi superficiali di limitata estensione e di ridotta diffusione.

PORTE INTERNE - Esecuzioni conformi e rientranti nei limiti di tolleranza

Normativa di riferimento: UNI EN 14351-2:2018 Finestre e porte - Norma di prodotto, caratteristiche prestazionali

- a) Lievi differenze di quota tra coprifili laterali e superiori;
- b) Lieve sopraelevazione dei coprifili rispetto al piano di calpestio del pavimento;
- c) Piccoli segni sulla superficie delle maniglie;
- d) Diformità di piccola entità e/o stuccature sui coprifili delle porte;
- e) Diformità di piccola entità sulle ante delle porte.

RIVESTIMENTI E PAVIMENTI - Esecuzioni conformi e rientranti nei limiti di tolleranza

Normativa di riferimento: UNI 11493-1 e UNI 11493-2 del 2016: Piastrellature ceramiche a pavimento e a parete

- a) Lievi disallineamenti nel piano di posa entro i limiti ammessi dalle normative di riferimento;
- b) Difetti circoscritti di esecuzione della fuga fra le piastrelle;
- c) Lievi disomogeneità nella fuga delle piastrelle;

- d) Lievi disomogeneità delle fughe nei pavimenti di tipo galleggiante.

PAVIMENTAZIONI IN LEGNO - Esecuzioni conformi e rientranti nei limiti di tolleranza

Normativa di riferimento: UNI EN 13489:2023 Pavimentazioni di legno e parquet - Elementi di parquet multistrato.

- a) Considerata la natura del legno è consuetudine la presenza di alcune caratteristiche visive quali: Nodi, Alburni e Cretti.

SERRAMENTI ESTERNI E VETRI - Esecuzioni conformi e rientranti nei limiti di tolleranza

Normativa di riferimento: UNI TR 11404:2021 Vetrate per impiego in edilizia residenziale - Qualità ottica e visiva

- a) Piccoli segni circoscritti sulla superficie delle soglie;
b) Piccoli segni circoscritti sulla superficie delle maniglie;
c) Lievi difformità circoscritte sulle superfici del serramento;
d) Lievi disallineamenti nel piano delle ante del serramento, senza compromissione della chiusura degli elementi;
e) Graffi e difettosità delle superfici trasparenti non percepibili a distanze superiori a 1 metro.

BATTISCOPA - Esecuzioni conformi e rientranti nei limiti di tolleranza

- a) Lievi disallineamenti fra battiscopa e pavimento sottostante;
b) La posa dei battiscopa avviene a correre mediante l'utilizzo di chiodini.

Note finali:

L'acquirente avrà la facoltà di scegliere varianti del layout, delle finiture, di pavimenti e rivestimenti e degli impianti selezionando esclusivamente tra le soluzioni e gli abbinamenti messi a disposizione dalla Promittente Venditrice. Le scelte avverranno tramite apposita piattaforma online messa a disposizione nei tempi che verranno indicati dalla Promittente Venditrice. In caso di mancato esercizio della facoltà di richiedere le varianti da parte dell'Acquirente entro il termine che sarà indicato dalla Promittente Venditrice, le Unità Immobiliari saranno realizzate come da planimetria allegata al contratto, con la dotazione impianti di capitolato e con le seguenti finiture previste a Capitolato;

- Sanitari: serie i.life O Sospesa con asse rallentato.
- Rubinetteria: serie Nikko.
- Soffione: Tondo 20 cm di diametro
- Piatto doccia: Serie Ultraflat Evo;
- Mobile bagno: Finitura nobilitato con maniglia cromata. Base portalavabo due cestoni sospesa L70xH50xP50 cm. Top con lavello integrato completo di specchio 70x70 cm e faretto LED.
- Pavimento Zona Giorno/Notte: Parquet in listoni di rovere naturale
- Pavimento Bagni: FLORIM cerim elemental stones – Cream Limestone opaco 60 x 60 cm
- Rivestimento Bagni: FLORIM cerim elemental stones – Cream Limestone opaco 30 x 60 cm
- Placche elettrico: Colore Bianco

Il presente elaborato individua gli elementi fondamentali della costruzione con particolare riferimento alla struttura portante, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi e agli impianti nonché le caratteristiche dei materiali da utilizzarsi individuati per tipologie, caratteristiche e valori omogenei e l'elenco delle rifiniture e degli accessori previsti per le unità abitative. La VIA BOMBAY N. 1 S.R.L. a propria discrezione, potrà provvedere a scegliere marchi ed aziende fornitrici diverse da quelle quivi individuate, mantenendo pari qualità e caratteristiche dell'opera in questione. Allo stesso modo potrà introdurre variazioni al presente capitolato in relazione a sopravvenute esigenze normative o all'indisponibilità di alcuni prodotti e materiali descritti nel presente documento. Per l'esecuzione dell'opera VIA BOMBAY N. 1 S.R.L. nominerà una Direzione dei Lavori; al fine di garantire la migliore realizzazione dell'opera stessa, secondo i requisiti e le prestazioni tecniche qui descritte, in corso di esecuzione le voci del presente capitolato potranno essere modificate a insindacabile giudizio della Direzione Lavori, fermo restando che le stesse non comportino una riduzione del valore tecnico ed economico delle unità immobiliari.

In caso di contrasto tra le disposizioni del presente documento e quelle contenute nel contratto preliminare di compravendita, queste ultime prevarranno sulle prime.