

**REALIZZAZIONE DI NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE**  
*REALIZZAZIONE DI NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE*  
**SITO IN COMUNE DI ERBUSCO (BS) VIA NOCE**  
*SITO IN COMUNE DI ERBUSCO (BS) VIA NOCE*



**CAPITOLATO GENERALE DELLE OPERE**  
*CAPITOLATO GENERALE DELLE OPERE*

## PREMESSA

Il nuovo fabbricato sarà realizzato nel Comune di Erbusco (BS) in via Noce/Manzoni, su un lotto di terreno libero collocato in zona residenziale esclusiva, vicino al centro della frazione di Zocco ed a tutti i servizi primari esistenti, quest'ultimi facilmente raggiungibili anche a piedi.

Il progetto prevede la realizzazione di un corpo di fabbrica distribuito su due livelli fuori terra oltre a piano interrato è costituito da n.5 soluzioni, completamente indipendenti, ciascuna dotata di porticati/loggiati, giardino esclusivo e autorimessa.

L'accesso, pedonale e carraio, alle singole abitazioni avverrà direttamente dai percorsi pedonali esistenti sull'adiacente strada comunale.

Ogni unità immobiliare è stata studiata e progettata al fine di garantire il miglior confort di ogni singolo ambiente, così come meglio rappresentato negli elaborati grafici di progetto e sarà realizzata nel rispetto delle vigenti normative.

E' inoltre data facoltà alla Parte Promissaria Acquirente, previo favorevole parere da parte dello studio professionale progettista 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 alle proprie esigenze e gusto l'unità immobiliare scelta. Si precisa che le immagini presenti nel medesimo capitolato sono puramente a scopo illustrativo.

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.

Le soluzioni in argomento verranno realizzate con il sistema "*chiavi in mano*", comprendono 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:

- tinteggiature delle pareti interne;
- ogni qualsivoglia modifica, preventivamente concordata, rispetto alle finiture di cui al presente capitolato;
- oneri di contratto per l'attivazione delle utenze (rete elettrica, idrica, telefonica, ecc.);
- oneri relativi alla stipula e registrazione del contratto preliminare di acquisto, nonché all'atto definitivo di compravendita, iva e relative spese accessorie.

## STRUTTURE

La struttura del fabbricato sarà realizzata sulla base dei cementi armati, calcolati e dimensionati sulla base dei carichi e sovraccarichi previsti dalla normativa vigente.

- Le strutture verticali, pilastri e travi, saranno in cemento armato, con tamponamento perimetrale in murature di "Ytong", dello spessore di cm. 40 e tinteggiate con colori scelti all'interno della gamma delle terre e comunque a discrezione della Direzione Lavori, eventualmente condivisi con l'ufficio tecnico comunale.
- Le strutture orizzontali (solai) saranno realizzati in laterocemento con travi in getto di cemento armato.
- La copertura sarà del tipo piano, costituita da solaio in laterocemento, con travi in getto di cemento armato, il tutto con soprastante impermeabilizzazione mediante guaina impermeabile.

## TAVOLATI ED INTONACI

Tutte le tramezze interne ai vari locali saranno realizzate in laterizio da 8 e 12 cm; mentre le pareti perimetrali del fabbricato saranno realizzate con muratura in "Ytong KlimaGold" dello spessore di cm. 40. Trattasi quest'ultimo di blocchi in calcestruzzo aerato autoclavato, un prodotto unico, da sempre garanzia di isolamento termico di altissima qualità.

Al piano terra e primo, su tutte le superfici delle pareti interne e dei soffitti, verrà eseguito un intonaco completo al civile. Non è invece contemplata alcuna tinteggiatura interna dei locali, che sarà da effettuarsi a cura e spese della parte acquirente, secondo le esigenze ed il gusto personale.

## LATTONERIE ED IMPERMEABILIZZAZIONI

Tutta la lattoneria, canali, gronde, embrici, scossaline e pluviali sarà realizzata in alluminio e/o lamiera, con colorazione da definirsi a cura della Direzione Lavori.

## TUBI E CANNE

Per tutte le unità immobiliari sono previsti scarichi per cucina, bagni e lavanderia, realizzati con tubi in PVC di idonea sezione, raccordi e pezzi speciali, così come per gli esalatori ove saranno impiegate tubazioni sempre in PVC di idonea sezione. 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 coltate all'interno della fognatura comunale, il tutto completo di pozzetti, ispezioni e caditoie.

## ISOLAMENTI

Le unità immobiliari verranno opportunamente coibentate utilizzando materiali idonei a soddisfare le indicazioni della normativa vigente in materia, nello specifico si precisa che le murature perimetrali saranno realizzate mediante l'impiego di blocchi in calcestruzzo aerato autoclavato (Yong) tipo "ClimaGold" dello spessore di cm. 40, mentre le pareti divisorie fra le varie unità immobiliari saranno realizzate in doppia parete, quest'ultima costituita da mattone semipieno + fibre di vetro/roccia + mattone forato di laterizio e comunque secondo le indicazioni della Direzione Lavori.

Infine la copertura, così come il pavimento verso il piano interrato e tutto ciò che confina con gli ambienti non riscaldati, saranno a loro volta debitamente isolati con idonei materiali e secondo gli spessori definiti dalla all'interno della relazione tecnica sul contenimento dei consumi energetici.

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/A3**.

**YTONG**

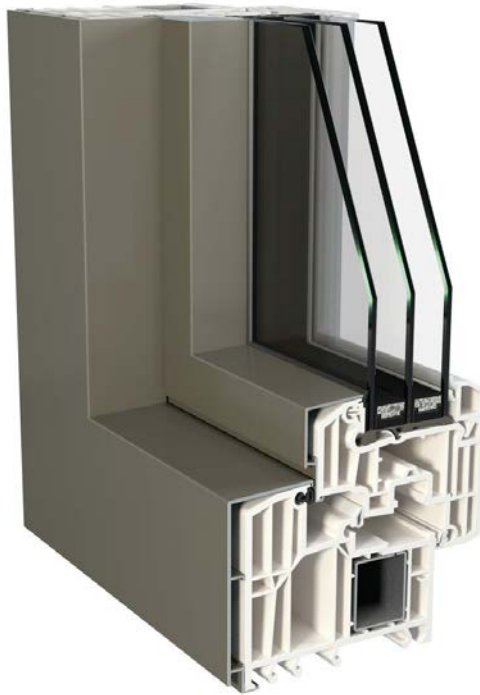


## SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni, finestre e porte finestre, delle singole unità immobiliari saranno realizzati in alluminio triplovetro, certificati CE e conformi alle normative sulla permeabilità dell'aria, tenuta all'acqua, resistenza al vetro, potere fonoisolante e trasmittanza.

Il sistema oscurante, per le finestre e portefinestre (ad esclusione dell'alzante scorrevole), sarà costituito da tapparella motorizzata e dotata di relativi cassonetti coibentati.

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



## SERRAMENTI INTERNI

Le porte interne delle singole unità immobiliari saranno del tipo cieche, delle dimensioni di cm. 80x210, complete di scatola, guarnizione in gomma, coprifili ad incasso, serratura e maniglia.

Il portoncino d'ingresso sarà blindato con carenatura protettiva in acciaio Inox, nottolino antitrapano a protezione del meccanismo di serratura; telaio in acciaio e controtelaio in acciaio elettrozincato e verniciato a polvere.



## PORTONE SEZIONALE BOX

Le porte sezionali di accesso alle singole autorimesse saranno motorizzate a soffitto. Il sistema comprende telecomando e sblocco di emergenza in caso di mancanza della tensione di rete con cilindro chiave e comando a filo meccanico.



## DAVANZALI E SOGLIE

I davanzali delle finestre, così come le soglie delle porte e delle porte finestre saranno in pietra naturale con finitura levigata in marmo di Botticino o similare, dello spessore di cm 3.



## PAVIMENTAZIONE E RIVESTIMENTI

**ALLOGGIO:** la pavimentazione interna delle unità immobiliari verrà realizzata con piastrelle gres porcellanato con prezzo di acquisto del materiale posato in opera diritto di € 45,00 al mq., escluso assistenza muraria.

**BAGNI, LAVANDERIE e RIVESTIMENTI:** la pavimentazione dei bagni e delle lavanderie verrà realizzata con piastrelle in ceramica, del prezzo di acquisto posato in opera di € 45,00/mq., escluso assistenza muraria, mentre i rivestimenti verranno realizzati su tutte le pareti con piastrelle in ceramica ad una altezza di cm. 120. Nelle lavanderie verrà piastrellata la zona delle vaschette lava panni e delle docce (laddove presenti).

**ESTERNI:** le pavimentazioni esterne per balconi, portici, marciapiedi perimetrali e d'accesso verranno realizzate con piastrelle antigelive e antiscivolo in grès porcellanato comunque ad indiscrezione della Direzione dei Lavori.

**AUTORIMESSE:** la pavimentazione dell'autorimessa e del corsello al piano interrato verrà eseguita con pavimento in cls con superiore spolvero di quarzo tirato fine.

Tutti i locali interni al piano terra e primo verranno finiti con zoccolino in legno.

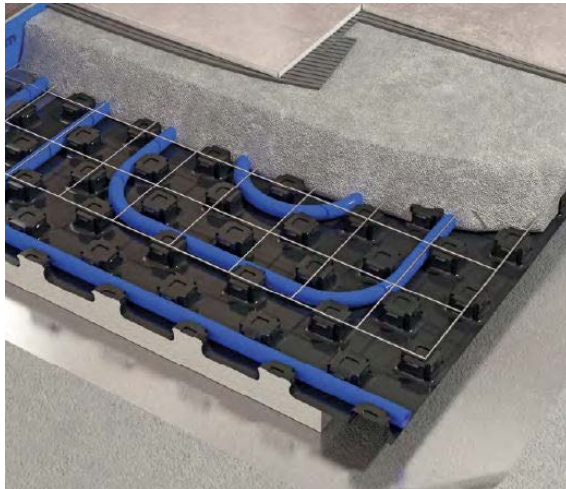
*N.B. - Le pavimentazioni interne alle singole unità immobiliari (così come altre finiture) saranno posate solo successivamente all'assegnazione delle stesse, in modo da lasciare all'acquirente la possibilità di scegliere i materiali, la tonalità ed i formati delle stesse. Eventuali differenze di prezzo tra il materiale scelto dall'acquirente e quello indicato all'interno del presente capitolato generale delle opere, saranno da concordarsi e da corrispondersi direttamente dall'acquirente al rivenditore.*

*I pavimenti ed i rivestimenti dovranno essere scelti ed accettati dalla Parte Promissaria Acquirente e comunicati alla Direzione dei Lavori 30 (trenta) giorni prima dell'inizio delle opere di pavimentazione, ai fini della loro programmazione.*



## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO

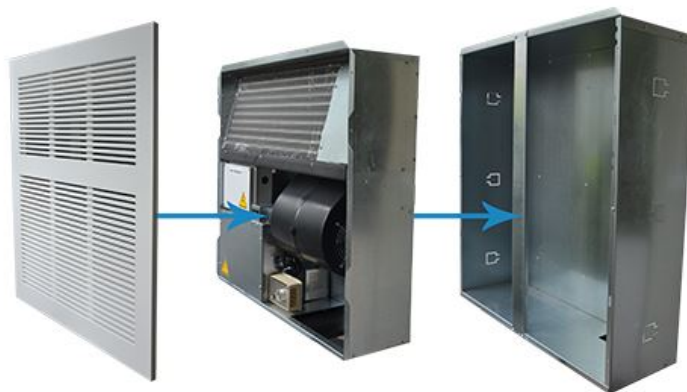
L'impianto di riscaldamento/raffrescamento in ogni unità abitativa sarà completamente indipendente, del tipo a bassa temperatura, con pannelli radianti a pavimento, costituito da tubazioni posate in appositi pannelli di supporto del tipo isolante, bugnato e plastificato, il tutto annegato nella caldana di protezione e completo di collettore di distribuzione con armadio metallico. Sarà prevista inoltre una regolazione per ogni locale attraverso il posizionamento di opportuni termostati. Il generatore di calore (caldaia) sarà in pompa di calore aria/acqua inverter, con bollitore verticale ACS da 300 litri.



## VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA E DEUMIDIFICATORE

Ogni singola unità immobiliare sarà dotata di sistema di VMC (ventilazione meccanica controllata) di tipo puntuale, il quale consentirà comodamente ed in maniera silenziosa, il corretto e salubre arieggiamento di ogni locale, risparmiando energia ed al contempo aumentando il confort abitativo, immettendo in modo continuativo aria pulita, evitando la formazione di batteri, pollini, polvere e muffa.

Sarà inoltre installato in ogni unità immobiliare un deumidificatore ad incasso verticale per il trattamento dell'aria ed evitare la formazione di condensa.



## IMPIANTO SANITARIO

All'interno di ogni unità immobiliare verranno posate:

### SERVIZIO IGIENICO

- lavabo con semicolonna in porcellana bianca modello TESI NEW o similare, completo di miscelatore monocomando;
- bidet in porcellana bianca del tipo sospeso, TESI NEW o similare, completo di miscelatore monocomando;
- wc in porcellana bianca del tipo sospeso NEW TESI o similare completo di cassetta scaricatrice da incasso in plastica da litri 10 con placca e pulsante e sedile rallentato;
- piatto doccia disenia in colore bianco di cm. 80 x 100/120 completo di miscelatore, braccio doccia in ottone con soffione snodabile anticalcare e piletta tifoide di scarico con griglia cromata (escluso box doccia).

### LAVANDERIA

- vasca lavatoio domestica di cm. 60x60 per lavanderia, completa di miscelatore monocomando;
- predisposizione wc;
- piatto doccia disenia in colore bianco di cm. 80 x 80/100 completo di miscelatore, braccio doccia in ottone con soffione snodabile anticalcare e piletta tifoide di scarico con griglia cromata (escluso box doccia).



## IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato secondo la normativa vigente, completo di prese e punti luce interni in numero variabile a seconda della distribuzione degli ambienti che costituiscono l'unità immobiliare e comunque indicativamente così sintetizzato:

### SOGGIORNO

n.1 Punto luce, n. 4 Punti presa, 1 Punto presa TV, n.1 Punto presa telefono

### ZONA CUCINA

n.1 Punto luce, n.7 Punti presa

### SERVIZIO IGIENICO

n.1 Punto luce, n.2 Punti presa

### LAVANDERIA/CENTRALE TERMICA

n.1 Punto luce, n.4 Punti presa

### DISIMPEGNI

n.1 Punto luce, n.1 Punti presa

### CAMERE DA LETTO

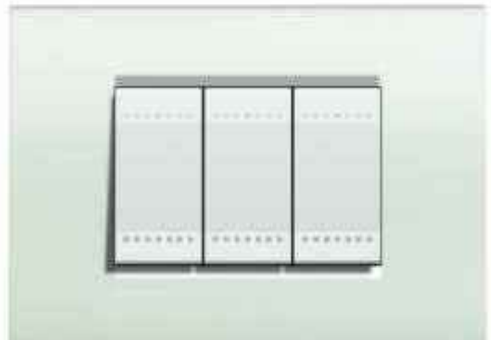
n.1 Punto luce, n.4 Punti presa, n.1 Punti presa TV

### AUTORIMESSA

n.1 Punto luce, n.1 Punti presa

Placche e frutti saranno di tipo del tipo B-Ticino o similare, colori a scelta (nero o bianco).

Videocitofono con n.1 schermo all'interno dell'unità immobiliare, collegamento tapparelle elettriche, nonché predisposizione impianto antintrusione. Resta escluso l'installazione dell'antenna TV in copertura.



## IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Ai sensi delle vigenti normative sulle fonti rinnovabili, ogni unità immobiliare verrà dotata di impianto fotovoltaico avente una potenza di 3,0 kW, posizionato in copertura, secondo le indicazioni dell'installatore. La dotazione comprende pannelli, inverter e quant'altro necessario per dare l'impianto funzionale.



## SISTEMAZIONI ESTERNE

E' prevista la rete per il collegamento delle acque bianche (pluviali) e nere (scarichi) con allacciamento alla rete fognaria comunale come sopra meglio indicato. Sono previste le tubazioni ed i relativi pozzetti necessari per gli allacciamenti all'energia elettrica, alla rete telefonica ed all'acquedotto, fino al filo esterno del lotto. Tutti gli allacciamenti relativi ai servizi di energia elettrica, acqua, telefonia saranno realizzati secondo le prescrizioni tecniche ed indicazioni delle aziende erogatrici. Saranno altresì comprese tutte le relative opere necessarie agli allacciamenti sopra indicati, fino ai punti di allacciamento definiti delle società erogatrici. Restano escluse le relative richieste di fornitura e posa dei relativi contatori che dovranno essere effettuati a cura e spese della parte acquirente.

## RECINZIONI

La delimitazione del lotto e delle aree di proprietà esclusiva verranno delimitate mediante muretto in calcestruzzo di altezza cm. 50, con sovrastante recinzione metallica di altezza cm 100 a disegno semplice e colorazione a discrezione insindacabile della Direzione Lavori.

LETTO CONFERMATO E SOTTOSCRITTO IN DATA

*Parte Promittente l'Acquisto*

*Parte Promittente la Vendita*