

Residenza Fenice- Lotto I - 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. I ritardi nella consegna a seguito di varianti commissionate, non potranno essere imputate alla Parte Venditrice.

Eventuali opere scorporate, su domanda dell'acquirente saranno valutate singolarmente e la parte venditrice avrà la facoltà di concederle o negarle. In caso di assenso non verrà rimborsato alla parte acquirente alcun importo per le lavorazioni in oggetto.

Il costruttore si riserva la facoltà insindacabile di apportare modifiche interne, esterne alle U.I., o alle parti comuni, qualora vi siano necessità estetiche, tecniche, strutturali ed architettoniche, tali da renderle necessarie.

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 - SOTTOFONDI -PAVIMENTI - 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 e PISCINA
- 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 -

L'edificio è progettato per resistere alle scosse sismiche, conformemente alla normativa vigente.

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 delle autorimesse verranno eseguiti in c.a. come previsto dai disegni di progetto strutturale.

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.

Le pareti perimetrali dei piani fuori terra costituiscono l'involucro dell'edificio, saranno costituite da muratura in calcestruzzo aerato autoclavato YTONG Clima Gold, dello spessore di 36-40 cm., in grado di garantire e assolvere tutti i requisiti richiesti dalla normativa vigente, oltre ad essere un materiale eco-friendly che assicura un confort interno in ogni stagione nel massimo rispetto dell'ambiente, con pareti senza ponti termici, e resistenti al fuoco.

Le tramezze divisorie interne saranno realizzate con sistema "a secco", in cartongesso con struttura da 75 mm e doppia lastra in cartongesso da 12.5 mm., dove necessario la struttura sarà da 10.5 mm, per consentire il regolare posizionamento degli impianti.

In fase di progettazione, si è prestata particolare attenzione alla privacy ed all'isolamento acustico, per cui le pareti divisorie tra i diversi appartamenti saranno costituite da doppia struttura in cartongesso con doppia lastra per lato ed una intermedia, con interposto triplo strato di lana isolante.

ART. 4 – ISOLAMENTI –

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

ART. 5 – MANTO DI COPERTURA E OPERE DI LATTONERIA

Le coperture piane verranno impermeabilizzate 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, o con ghiaietto o altro avente le medesime prestazioni, a discrezione della D.L..

I canali di gronda, le scossaline, le converse ed i pluviali saranno in lamiera zincata e preverniciata colori standard, che conferiranno all'edificio un aspetto più moderno e attuale.

ART. 6- INTONACI INTERNI ED ESTERNI DI FACCIAIA –

Le pareti ed i soffitti dei box saranno lasciate al rustico in cemento armato.

Tutte le pareti e i soffitti dei locali ad uso abitativo saranno finiti con rasatura a macchina con intonaco premiscelato speciale e successiva rasatura a gesso eseguita a mano (nei limiti e nelle

Via Nazionale 2A, 24060 Spinone al Lago, Bergamo (ITALIA)

TEL. +39 035/0482570 – P.IVA 04773390168

MAIL: info@patellirealestate.it

SITO INTERNET: <http://www.patellirealestate.it>

tolleranze di legge). Nel caso di installazione di punti luce a parete (con effetti di luce radente) si consiglia una finitura supplementare della superficie, da preventivarsi come extracapitolato a carico del cliente.

Le singole unità abitative verranno consegnate con gli ambienti interni finiti a gesso.

Le pareti perimetrali esterne verranno intonacate e finite con intonachino colorato silossanico, o tinteggiate al quarzo a scelta della D.L.

ART. 7 – SOTTOFONDI - PAVIMENTI - RIVESTIMENTI –

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

Il sotto pavimento dei piani terra ove non presente il piano interrato, sarà realizzato tramite vespaio aerato.

Il sottofondo dei pavimenti dei piani di abitazione sarà realizzato in cemento alleggerito, massetto tradizionale con sabbia/cemento e con tappetino anticalpestio della ditta Isolmant o similari; il tutto secondo indicazioni e scelta della D.L.

I pavimenti interni nei locali di abitazione, verranno ultimati con ceramica in gres porcellanato, incollate su sottofondo di malta cementizia e stuccate, nei formati 30x60 – 40x40 -60x60, come da campionatura proposta presso esposizione indicata dalla Promettente Venditrice, del costo di listino per la sola fornitura di €/mq. 45,00. Per scelte diverse dal gres porcellanato verranno addebitati i maggiori costi, necessari per la predisposizione del sottofondo e/o altro relativo alle garanzie da rilasciare.

I rivestimenti interni dei bagni saranno posati fino ad una altezza di mt. 2.20 nella zona doccia, e mt. 1.00-1.20, nelle altre pareti, nei formati 30x30 30x60, in gres porcellanato del costo di listino di €. 45.00 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 e/o gres porcellanato o altro materiale idoneo scelto dalla D.L..

ART. 8 – IMPIANTO IGIENICO SANITARIO –

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile partirà dal contatore privato, collegato alla rete idrica dell'acquedotto Comunale.

Il bagno principale sarà completo di accessori sospesi in porcellana della ditta Ideal Standard serie I LIFE B o della ditta Jaquar, e/o altro simile scelto dalla D.L., composto da attacco per lavello (questo escluso), vaso, bidet, doccia (box doccia escluso).

Bagno di servizio (se previsto) completo di accessori sospesi in porcellana della ditta Ideal Standard serie I LIFE B o della ditta Jaquar, e/o altro simile scelto dalla D.L., composto da vaso, doccia (se prevista escluso box doccia), predisposizione attacco per lavatrice e per la lavella.

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

Le cucine saranno dotate di attacco acqua calda e fredda con relativo scarico per lavello, oltre agli attacchi necessari per lavastoviglie.

Per ogni unità immobiliare sarà previsto un attacco per lavatrice.

Sia gli elementi in porcellana sia la rubinetteria potranno essere sostituiti con altre primarie ditte produttrici a scelta e cura della D.L.

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, gestita da idonea centralina.

La temperatura sarà controllata da un cronotermostato.

Il sistema sfrutta le tecnologie di riscaldamento a basse temperature, consentendo all'utente

“Residenza FENICE Lotto 1” – Trescore Balneario via Don Carlo Ruggeri - CAPITOLATO DELLE OPERE

Via Nazionale 2A, 24060 Spinone al Lago, Bergamo (ITALIA)

TEL. +39 035/0482570 – P.IVA 04773390168

MAIL: info@patellirealestate.it

SITO INTERNET: <http://www.patellirealestate.it>

un notevole risparmio economico, inoltre, l'assenza di caloriferi comporta un miglior confort, una migliore arredabilità e una minore formazione di polvere per convezione dell'aria. Nei bagni il riscaldamento a pavimento, potrà essere integrato con un radiatore elettrico (questo escluso).

L'impianto di raffrescamento è PREDISPOSTO per essere integrato alla PDC esistente, mediante un sistema di raffrescamento estivo di tipo canalizzato. E 'compresa nel prezzo la sola predisposizione, intesa come messa in opera di tubi di collegamento alla PDC esistente e scarico condensa, resta esclusa la fornitura e messa in opera della unità di raffrescamento, i collegamenti elettrici della macchina e la realizzazione delle bocchette di mandata, e il controsoffitto.

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 composto da nr. di punti prese, luce, TV, dati, emergenze, nr. circuiti e punti derivazione secondo la **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 punto di raccolta dati composto da scatola di derivazione di zona.

Collegamenti elettrici alla PDC.

Impianto tradizionale con cuore domotico, realizzato con pulsanti tradizionali ed apparecchiature che permettono una gestione base di luce e scenari On-OFF, tramite App.

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

Quadri elettrici (Sottocontatore e Abitazione) completi di componenti (ID,MT,Alimentatori, conduttore terra) per il completo funzionamento di quanto sopra esposto.

Le placche saranno marchio Vimar serie Plana 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.

Tutti i materiali utilizzati sono di prima scelta e regolarmente omologati dalla legge.

Per ogni modifica, compreso l'aumento delle prese o punti luce, sarà da concordare con la D.L. e quantificare separatamente.

La Dichiarazione di conformità è inclusa e completa degli allegati obbligatori (relazione materiali utilizzati, schema di impianto, etc.).

L'impianto elettrico di ogni alloggio 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 punto 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 ;

Bagno

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

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.

Via Nazionale 2A, 24060 Spinone al Lago, Bergamo (ITALIA)

TEL. +39 035/0482570 – P.IVA 04773390168

MAIL: info@patellirealestate.it

SITO INTERNET: <http://www.patellirealestate.it>

In ogni unità è prevista, su esplicita conferma del cliente in fase di tracciamento impianti, la sola predisposizione per l'impianto antifurto di tipo perimetrale mediante la posa di tubazioni vuote per futuri contatti magnetici (in corrispondenza del falso telaio del serramento) per finestre e porte finestre.

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

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 PVC, dello spessore di 76 mm, a 5 camere, tripla guarnizione, e/o in legno e/o in alluminio, di caratteristiche analoghe a scelta della D.L.

Apertura a battente o scorrevole con micro-ventilazione sulla anta principale e maniglia in alluminio.

I vetri saranno di tipo termo-isolante 33.1/18 gas argon/33.1 B.E.

Il sistema di oscuramento esterno, ove possibile, verrà realizzato con avvolgibili elettrificati in alluminio e/o pvc coibentato, a scelta della D.L..

Le porte interne saranno in laminato 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.

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

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 tipo recintha in acciaio zincato verniciata con poliestere.

L'area di proprietà verrà lasciata a prato, escluso inerbimento, 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).

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 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 realizzate possano avere delle

imperfezioni, che rientrino nelle normali tolleranze previste dalla legge.

Via Nazionale 2A, 24060 Spinone al Lago, Bergamo (ITALIA)

TEL. +39 035/0482570 – P.IVA 04773390168

MAIL: info@patellirealestate.it

SITO INTERNET: <http://www.patellirealestate.it>

Nel caso che, per effetto di varianti e di sostituzioni di materiali concordati dal Promissario Acquirente direttamente con l'impresa, i lavori dovessero subire dei rallentamenti, gli eventuali ritardi sulla prevista data di consegna, non potranno in nessun modo essere imputati alla Promittente Venditrice, la quale si intende pertanto, sin d'ora, sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità in merito.

ART.15- NOTE FINALI ed ESCLUSIONI

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 (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.

Si intendono esclusi dal presente capitolato e saranno comunque oggetto di eventuale specifica valutazione su richiesta del cliente, i lavori e le opere sottoindicate:

- tinteggiatura dei locali interni di colorazione diversa dal bianco opaco;
- controsoffitti in cartongesso, ribassi, velette etc;
- supplemento finitura intonaci per installazione luce radente;
- fornitura e installazione corpi illuminanti interni ed esterni all'immobile;
- muri interni diversi da quelli indicati in progetto;
- opere da idraulico in aggiunta a quelle indicate nella presente descrizione (impianti di irrigazione, sanitari extra capitolato etc);
- opere impianto elettrico in aggiunta a quanto indicato nel capitolato (lampade interne ed esterne, punti luce in aggiunta, impianto raffrescamento etc)
- consulenze tecniche e/o progettuali di qualsiasi tipo;
- tutto quanto non espressamente menzionato nella presente descrizione.

EVENTUALI NOTE:

Parte Venditrice

Parte Acquirente

CONDIZIONI DI VENDITA

“Residenza FENICE Lotto 1” – Trescore Balneario via Don Carlo Ruggeri - CAPITOLATO DELLE OPERE

Gestione dei clienti e tempistiche: la parte acquirente sarà invitata a fornire all'ufficio tecnico della società costruttrice informazioni e indicazioni per il tracciamento di tavolati e impianti relativi alla propria unità immobiliare. La scelta delle finiture interne (quali sanitari, pavimenti, porte, ecc.) verrà invece effettuata dal cliente c/o gli showroom dei vari fornitori, su indicazione della società costruttrice. Quest'ultima comunicherà ai clienti le tempistiche per la definizione degli interni. Si raccomanda di osservare le scadenze che verranno indicate per le varie scelte; il mancato rispetto delle tempistiche previste potrà infatti generare ritardi nell'andamento del cantiere e, di conseguenza, nella consegna finale degli immobili.

Visite in cantiere: i clienti potranno accedere al cantiere (al massimo per n. 3 sopralluoghi nel corso dei lavori di costruzione) solo previo appuntamento e solo se accompagnati da un responsabile della società costruttrice. L'accesso al cantiere potrà essere vietato, per motivi di sicurezza, durante lo svolgimento di particolari lavorazioni.

Non saranno ammesse al cantiere:

- più di due persone per ogni visita
- persone di età inferiore a 18 anni.

Varianti: eventuali varianti rispetto a quanto previsto da progetto o da capitolato dovranno essere tempestivamente richieste dal cliente alla società costruttrice, che ne valuterà la fattibilità tecnica e normativa. Qualora tali opere comportino anche variazioni di costo, la società costruttrice trasmetterà al cliente il relativo preventivo. L'accettazione della variante dovrà essere comunicata dal cliente per iscritto.

Le modalità di pagamento di ogni variante saranno, di norma, le seguenti: 50% alla conferma dell'opera e 50% a posa/lavorazione ultimata.

Scorpori: premesso che (come specificato nel preliminare) ogni immobile viene venduto a corpo e non a misura, eventuali scorpori per lavorazioni e/o forniture che il cliente volesse eseguire in modo autonomo (senza avvalersi dei fornitori individuati per il cantiere in oggetto) dovranno essere preventivamente autorizzati dalla società costruttrice, che ne valuterà la fattibilità tecnica e normativa.

Vi ricordiamo che la normativa vigente obbliga la società costruttrice ad attivare sull'immobile un'assicurazione postuma decennale a beneficio dell'acquirente; per tale ragione eventuali opere effettuate dalla parte acquirente potranno avvenire, se precedentemente autorizzate dalla società costruttrice, solo dopo la fine lavori e una volta effettuato il rogito notarile. Per le suddette opere NON verrà riconosciuta dalla società costruttrice nessuna garanzia diretta o indiretta.

Come già specificato nella premessa del presente documento, per le suddette lavorazioni e/o forniture non verrà riconosciuto alla parte acquirente alcun importo in detrazione rispetto a quanto pattuito per l'acquisto dell'immobile.

Verbale di consegna: al termine dei lavori e prima del rogito notarile, i clienti saranno chiamati

Via Nazionale 2A, 24060 Spinone al Lago, Bergamo (ITALIA)

TEL. +39 035/0482570 – P.IVA 04773390168

MAIL: info@patellirealestate.it

SITO INTERNET: <http://www.patellirealestate.it>

ad effettuare un sopralluogo nel proprio immobile, alla presenza di un tecnico della società costruttrice. In tale occasione al cliente sarà data la possibilità di rimanere nell'immobile il tempo necessario per verificare che tutte le opere siano state eseguite a regola d'arte e che tutte le eventuali richieste siano state soddisfatte.

A conclusione di tale sopralluogo, verrà redatto uno specifico verbale (che dovrà essere sottoscritto sia dal cliente sia dal tecnico della società costruttrice) che attesterà l'effettiva fine dei lavori e la manleva da parte della società costruttrice.

Qualora eventuali opere risultassero incompiute o difettose, queste dovranno essere riportate nel suddetto verbale e ultimate/eseguite dall'impresa costruttrice il prima possibile; una volta terminate, verrà richiesto al cliente un ulteriore sopralluogo di verifica, con relativo verbale.

Luolo e data: _____

firma parte acquirente per presa visione e accettazione