



PALAZZINA PLURIFAMILIARE

in BONATE SOPRA (BG) Via Leopardi, P.L "Le Rose", Lotto 11

CAPITOLATO DESCRITTIVO FINITURE

Indice di lettura del testo di capitolato:

- Introduzione
- Scavi
- Strutture in c.a e muratura in cls
- Gronde
- Muri perimetrali
- Solai
- Copertura
- Opere di lattoniere
- Divisori
- Scala
- Intonaci interni
- Intonaco esterno
- Pavimenti e rivestimenti
- Serramenti
- Impianto elettrico
- Impianto igienico sanitario
- Fognatura
- Impianto di riscaldamento
- Vetri
- Tinteggiature
- Piano seminterrato
- Opere esterne
- Recinzione
- Soglie e davanzali
- Varie

INTRODUZIONE

Le parti reciprocamente si danno atto e riconoscono che le planimetrie, le misure, i particolari costruttivi quali: spessori dei muri e delle solette, marche e modelli di sanitari, impianti ed infissi e quant'altro riportato nel capitolato potranno subire variazioni e modificazioni per l'osservanza di prescrizioni tecniche e/o amministrative e/o per esigenze costruttive. Fermo restando che il posizionamento della struttura (pilastri, travi etc.) saranno oggetto di valutazione e prescrizione del progettista e del direttore dei lavori, e che tale struttura non potrà mai essere modificata dalla parte acquirente, incidendo sulla staticità e sull'essenza della costruzione stessa. Per le altre caratteristiche e per le qualità dei materiali impiegati e/o da impiegarsi in forza del presente capitolato la parte acquirente conviene ed autorizza già sin d'ora quelle modificazioni e/o variazioni che si renderanno necessarie e/o utili, accettandosi espressamente variazioni e/o modificazioni.

SCAVI

Tutti gli scavi verranno eseguiti secondo le misure, le modalità e le dimensioni dettate dalla direzione responsabile dei lavori.

STRUTTURE

Strutture in c.a. e muratura in cls: Le murature di calcestruzzo e le strutture in c.a. verranno eseguiti secondo i calcoli ed i progetti eseguiti dalla D.L.

GRONDE

Tutti gli aggetti saranno adeguatamente isolati come descritto nella legge 10, tranne le scale esterne che saranno adeguatamente staccate dal muro perimetrale per permettere la continuità del cappotto da 14 cm.

MURI PERIMETRALI

I muri perimetrali dell'interrato verranno eseguiti in cls dello spessore di 25 cm, debitamente impermeabilizzati, sulla facciata esterna, mentre i muri del piano terra e quelli del piano primo verranno eseguiti parte in c.a gettati con casseri a perdere isolati sul versante interno, con tamponamento dello spessore di 25 cm in poroton tipo DANESI e cappotto esterno da 14 cm.

SOLAI

I solai saranno di tipo laterizio o in predalles (la scelta spetterà solo ed esclusivamente all'impresa costruttrice).

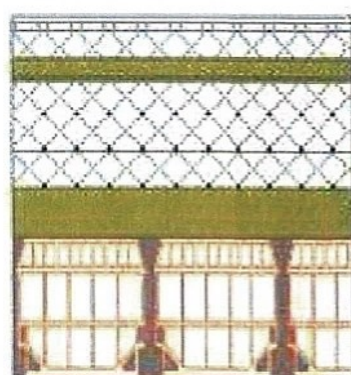
La stratigrafia di questi ultimi citati e così composta:

Solaio 1

Descrizione della struttura: P2 Pavimento su locale di sgombero

Codice: P2

Trasmittanza termica	0,189	W/m ² K
Spessore	608	mm
Temperatura esterna (calcolo potenza invernale)	5,0	°C
Permeanza	0,254	10 ⁻¹² kg/sm ² Pa
Massa superficiale (con intonaci)	671	kg/m ²
Massa superficiale (senza intonaci)	671	kg/m ²
Trasmittanza periodica	0,001	W/m ² K
Fattore attenuazione	0,005	-
Sfasamento onda termica	-22,9	h



Stratigrafia:

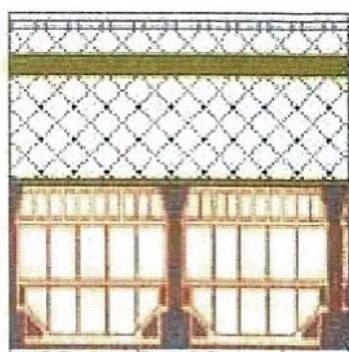
N.	Descrizione strato	s	Cond.	R	M.V.	C.T.	R.V.
-	Resistenza superficiale interna	-	-	0,170	-	-	-
1	Piastrelle in ceramica	10,00	1,000	0,010	2300	0,64	200
2	Sottofondo di cemento magro	15,00	0,900	0,017	1800	0,88	30
3	Caldana additivata per pannelli	45,00	1,000	0,045	1800	0,88	30
4	Polistirene espanso, estruso con pelle	30,00	0,035	0,857	35	1,25	300
5	FONOSTOP DUO	7,50	0,039	0,192	200	1,62	100000
6	Cls Cellulare dens.400 Cellular Beton	120,00	0,094	1,279	400	0,64	7
7	Massetto ripartitore in calcestruzzo con rete	60,00	1,490	0,040	2200	0,88	70
8	Polistirene tipo Gematherm X7	80,00	0,036	2,222	30	1,25	200
9	Solaio tipo predalles	240,00	0,857	0,280	1479	0,64	9
-	Resistenza superficiale esterna	-	-	0,170	-	-	-

Solaio 2

Descrizione della struttura: P1 pavimento interpiano rp

Codice: P1

Trasmittanza termica	0,299 W/m ² K
Spessore	498 mm
Temperatura esterna (calcolo potenza invernale)	10,0 °C
Permeanza	0,261 10 ⁻¹² kg/sm ² Pa
Massa superficiale (con intonaci)	549 kg/m ²
Massa superficiale (senza intonaci)	549 kg/m ²
Trasmittanza periodica	0,014 W/m ² K
Fattore attenuazione	0,046 -
Sfasamento onda termica	-18,5 h



Stratigrafia:

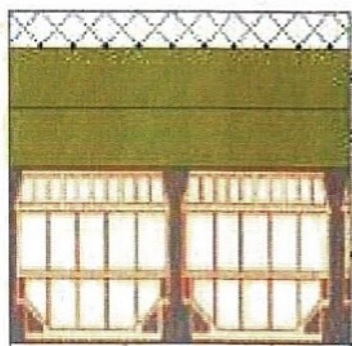
N.	Descrizione strato	s	Cond.	R	M.V.	C.T.	R.V.
-	Resistenza superficiale interna	-	-	0,170	-	-	-
1	Piastrelle in ceramica	10,00	1,000	0,010	2300	0,84	200
2	Sottofondo di cemento magro	10,00	0,900	0,011	1800	0,88	30
3	Caldana additivata per pannelli	40,00	1,000	0,040	1800	0,88	30
4	Polistirene espanso, estruso con pelle	30,00	0,035	0,857	35	1,25	300
5	Cls Cellulare dens.400 Cellular Beton	150,00	0,094	1,599	400	0,84	7
6	FONOSTOP DUO	7,50	0,039	0,192	200	1,62	100000
7	Solaio tipo predalles	240,00	0,857	0,280	1479	0,84	9
8	Intonaco di cemento e sabbia	10,00	1,000	0,010	1800	1,00	10
-	Resistenza superficiale esterna	-	-	0,170	-	-	-

Solaio 3

Descrizione della struttura: soffitto sottotetto

Codice: S2

Trasmittanza termica	0,196 W/m ² K
Spessore	460 mm
Temperatura esterna (calcolo potenza invernale)	2,5 °C
Permeanza	3,720 10 ⁻¹² kg/sm ² Pa
Massa superficiale (con intonaci)	489 kg/m ²
Massa superficiale (senza intonaci)	489 kg/m ²
Trasmittanza periodica	0,029 W/m ² K
Fattore attenuazione	0,149 -
Sfasamento onda termica	-12,6 h



Stratigrafia:

N.	Descrizione strato	s	Cond.	R	M.V.	C.T.	R.V.
-	Resistenza superficiale esterna	-	-	0,100	-	-	-
1	Massetto ripartitore in calcestruzzo con rete	50,00	1,490	0,034	2200	0,88	70
2	Polistirene espanso, estruso con pelle	80,00	0,035	2,286	35	1,25	300
3	Polistirene espanso, estruso con pelle	80,00	0,035	2,286	35	1,25	300
4	Solaio tipo predalles	240,00	0,857	0,280	1479	0,84	9
5	Intonaco di cemento e sabbia	10,00	1,000	0,010	1800	1,00	10
-	Resistenza superficiale interna	-	-	0,100	-	-	-

COPERTURA

La copertura del tetto al piano primo verrà eseguita con un solaio inclinato formato da travetti pre-compressi, tavelloni in laterizio e superiore caldana in calcestruzzo, il tutto sostenuto da tavelloni in mattoni forati.

Il superiore manto di copertura verrà eseguito con tegole a scelta dell'impresa costruttrice e secondo indicazioni dettate del D.L.

OPERE DA LATTONIERE

Tutte le opere di lattoneria, canali di gronda, pluviali, scossaline, converse ecc. saranno eseguite in lamiera, complete di accessori, il tutto eseguito a regola d'arte e secondo indicazioni del D.L.

DIVISORI

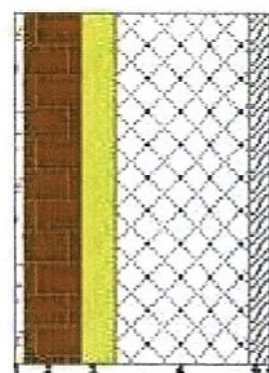
I tavolati interni delle abitazioni al piano terra e al piano primo e del piano interrato verranno eseguiti con mattoni forati dello spessore di cm 8.

La divisione tra un appartamento e l'altro al piano terra e al primo piano attaccati tra loro, di diversa proprietà, sarà costituita dal seguente pacchetto isolante:

Descrizione della struttura: M4 Parete divisoria interna

Codice: M4

Trasmittanza termica	0,366 W/m ² K
Spessore	390 mm
Temperatura esterna (calcolo potenza invernale)	10,0 °C
Permeanza	9,294 10 ⁻¹² kg/sm ² Pa
Massa superficiale (con intonaci)	600 kg/m ²
Massa superficiale (senza intonaci)	600 kg/m ²
Trasmittanza periodica	0,014 W/m ² K
Fattore attenuazione	0,039 -
Sfasamento onda termica	-12,4 h



Stratigrafia:

N.	Descrizione strato	s	Cond.	R	M.V.	C.T.	R.V.
-	Resistenza superficiale interna	-	-	0,130	-	-	-
1	Intonaco di cemento e sabbia	15,00	1,000	0,015	1800	1,00	10
2	Mattone forato	80,00	0,400	0,200	775	0,84	9
3	Pannello di Lana roccia tipo Acoustic 225	50,00	0,034	1,471	1	0,85	1
4	C.I.S. di sabbia e ghiaia pareti interne (um. 2-5%)	200,00	1,910	0,105	2400	0,88	100
5	Pannelli di sughero espanso con leganti	30,00	0,045	0,667	130	2,10	15
6	Intonaco di cemento e sabbia	15,00	1,000	0,015	1800	1,00	10
-	Resistenza superficiale esterna	-	-	0,130	-	-	-

Si precisa che il pannello di sughero (voce 5) verrà sostituita da un mattone forato da 8 cm.

I parapetti dei balconi verranno eseguiti in C.A intonacati e rasati con barriera in ferro, salvo alternative decise solo ed esclusivamente dall'impresa costruttrice.

SCALA

La scala esterna che permette di accedere al piano primo, verrà pavimentata in Serizzo Antigorio ruvido, mentre quella interna che permette di accedere al piano interrato sarà gettata in cemento, chiusa, e pavimentata con piastrelle in gres porcellanato, con profilo satinato sulla base del capitato esposto presso la ditta " Rambaldini" di Bonate Sopra.

INTONACI INTERNI

Nel bagno, nella cucina e nel piano interrato gli intonaci saranno a civile.

Nei locali di abitazione, verrà eseguito sempre comunque intonaco a civile su sottofondo di intonaco rustico. Sulle pareti dei box interrati verrà eseguito un intonaco rustico, tirato a fratazzo fine.

INTONACO ESTERNO

Sulle facciate verrà eseguito un rivestimento a spessore acril-silosanico a ciclo continuo, e comunque il tutto a scelta dell'impresa costruttrice

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti della cucina/soggiorno/camere/ disimpegno e bagno, saranno in gres porcellanato "smaltato" I scelta, (30x60-60x60-15x60).

Il rivestimento del bagno padronale, in bicottura, I° scelta, 20x45-20x50-25x25, o in gres porcellanato I° scelta, 30x60.

Il rivestimento della lavanderia in bicottura 20x20-20x40 II° scelta.

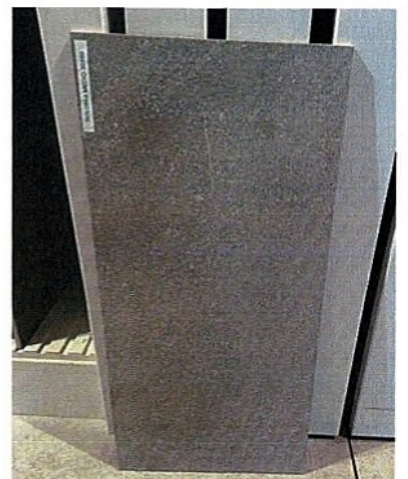
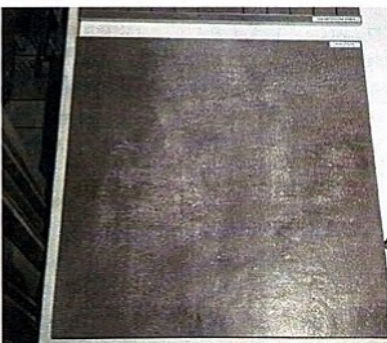
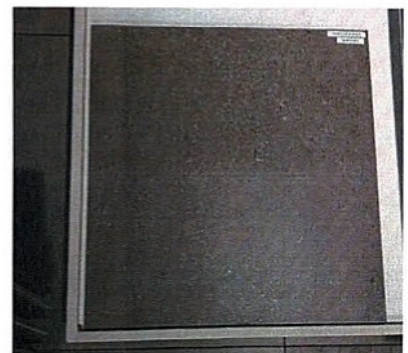
La lavanderia verrà rivestita solo sulle due pareti attrezzate.

Il pavimento del locale a disposizione o ripostiglio e lavanderia al piano interrato in monocottura 30 x 30 scelta commerciale, II scelta.

I balconi del piano primo saranno pavimentati con piastrelle gres porcellanato tutta massa "antigeli" R 11, posato diritto ed unito.

Il tutto con colore e disegno a scelta dell'acquirente, sulla base del capitolato esposto dalla ditta RAMBALDINI di Bonate Sopra.

Inoltre decori o listelli saranno a carico della parte acquirente.



SERRAMENTI

I serramenti (finestre e porte finestre) sono realizzati in Pvc, con sistema a 3 guarnizioni garantendo il massimo isolamento termico ed acustico.

Esterno color legno/marrone venato, interno bianco.

Ferramenta anta ribalta (escluso su finestroni e scorrevoli) e microventilazione controllata.

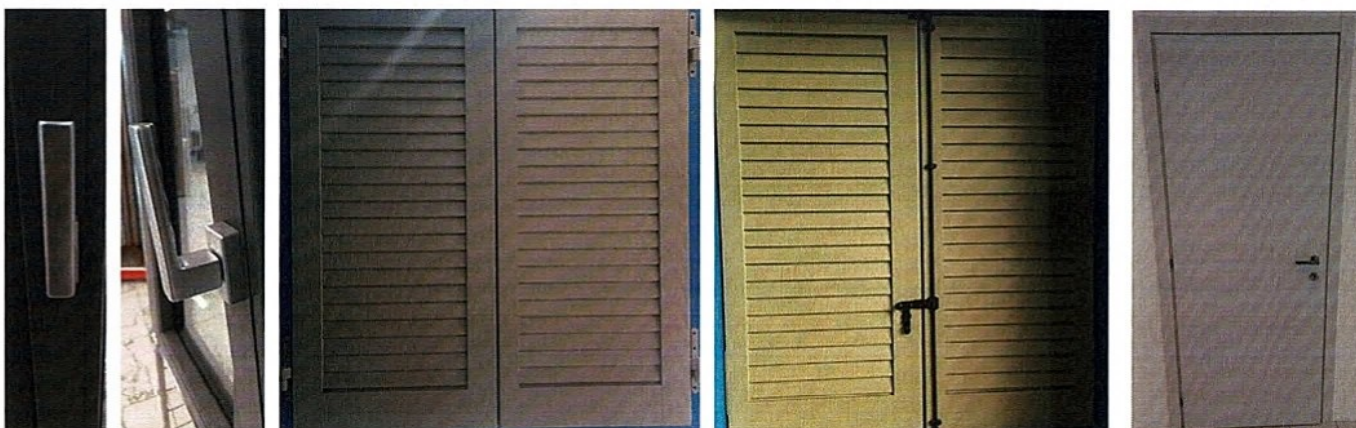
Le griglie in alluminio, color legno/marrone venato;

Le porte interne in laminato con varie finiture: color olmo gessato, olmo naturale, bianco spazzolato, bianco nuvola, noce grigio, rovere del bosco, bianco liscio senza specchiatura, il tutto completo di ferramenta di ritegno e con maniglie finitura cromo satinata squadrata, (Compreso 1 telaio a scricino).

Gli zoccolini saranno in laminato di colore di cui alle porte sopra descritte, cm 7 e verranno posati solo ai piani abitativi

La porta d'ingresso BLINDATA, in classe 3, RESISTENTE ALLE EFFRAZIONI, CON RIVESTIMENTO ESTERNO ADEGUATO, color legno/marrone, doppia lamiera, con maniglia cromo-satinata argento, serratura per porta blindata e cilindro europeo, occhio magico, FALSOTELAIO ZINCATO e con Soglia alla base, RISPONDENDO ALLA NECESSITA' DI RISPARMIO ENERGETICO donando un ingresso sicuro per la propria abitazione.

Negli interrati i serramenti saranno in PVC di colore bianco massa, con ribalta, maniglie argento cromo satinato, design moderno, con sicurezza antieffrazione.



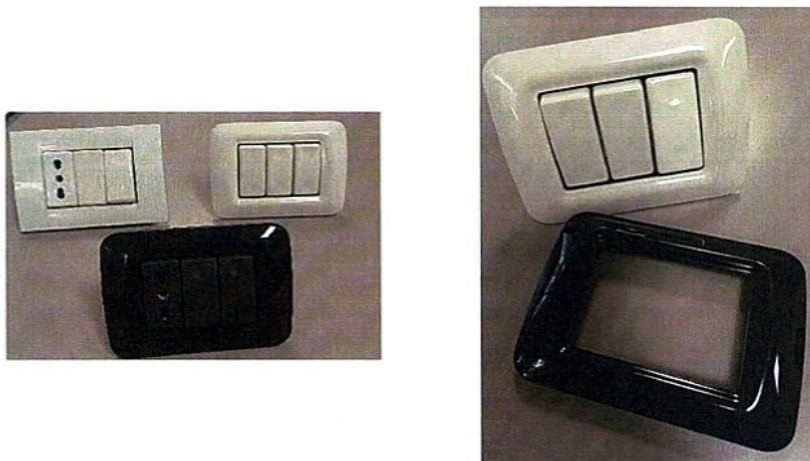
IMPIANTO ELETTRICO

Impianto internato sotto intonaco con tubi di plastica, conduttore in rame di sez. sufficiente ad apparecchiature di sicurezza, il tutto secondo le norme C.E.I.

L'impianto verrà diviso e reso indipendente per ogni unità'.

Ogni stanza verrà fornita di prese e punti luce marca **GEWISS serie Sistem Light; o serie Black. (colore BIANCO O NERO)**

Gli impianti saranno protetti da interruttore differenziale salvavita.



Comunque nel seguente modo:

Ingresso:

N°1 Quadro centralino generale da 24 moduli.

N°1 citofono completo di cornetta con pulsante apri cancello

Suoneria per campanello di ingresso

N°1 Punto luce deviato esterno sopra il portoncino di ingresso.

ESTERNO: Predisposizione per luce giardino.

Camera matrimoniale:

N°01 punto luce invertito

N°02 punti bipresa

N°01 punto bipresa

N°01 punto TV

N°01 punto TL

N°01 punto luce deviato esterno

Camerette:

N°01 punto luce deviato

N°01 punto bipresa

N°01 punto bipresa

N°01 punto TV

N°01 punto TL

Bagno:

N°02 punti luce interrotti

N°01 bipresa

N°01 punto tirante bagno

Anticamera notte:

N° 01 punto luce invertito

N° 01 punto bipresa

Soggiorno:

N°01 punto luce deviato

N°03 punti bipresa

N°01 punto TV

N°01 punto TL

Cucina:

N°01 Punto luce interrotto

N°01 bipresa TV

N°07 Punti bipresa

Ripostiglio p.int.

N° 02 Punti luce devianti

N° 03 Punti bipresa

Lavanderia:

N°01 punto luce interrotto

N°01 punto tirante bagno

N°01 punto bipresa lavatrice 16°

BOX:

N°02 punti luce devianti

N°02 punto bipresa

_Varie:

N°01 Punto predisposizione allarme

N°01 Punto allacciamento pompa di calore, termostati, varie

N°01 Punto allacc. fotovoltaico

N°01 Punto linea ai contatori

N°01 Punto predisposizione split

N°01 Punto montante telefono

N°01 Punto messa a terra

N°01 Punto predisposizione palo curvo TV (in comune), ANTENNA ESCLUSA.

N°02 punti termostato (DIGITALI) .

N.B: Escluso nei piani interrati presa per telefono, presa per TV, citofono e termostato.

La descrizione di cui sopra è solo orientativa; il capitolato definitivo dell'impianto elettrico verrà fornito direttamente dall'installatore al momento dei tracciamenti di ogni singola unità immobiliare.

Ogni unità verrà predisposta di punti luce esterni, su facciata e sui balconi.

IMPIANTO IGIENICO SANITARIO

Distribuzione di acqua calda e fredda con tubi in plastica, rete di scarico con tubi in polipropilene;

Bagno padronale: Lavabo a colonna, bidet, wc (a terra o sospesi);

Sospesi nel caso in cui l'impresa non abbia già provveduto al tracciamento degli stessi e quindi con scarichi già posati; il tutto marca DURAVIT serie D-CODE, colore bianco.

Cassetta di risciacquo ditta Valsir mod. Tropea S.

Nel Bagno padronale è compresa una DOCCIA, (100 x 80), SILLAR MAMPARAS (MISCELA TRA DOCCIA ED ARDESIA NATURALE) di colore bianco.

Rubinetteria in ottone cromato pesante con rubinetti miscelatori serie "GROHE mod. EUROSTYLE"; o della IDEAL STANDARD mod. CERALINE.

SOFFIONE DOCCIA: tondo, diam. 20 cromo completo di braccio cromo.

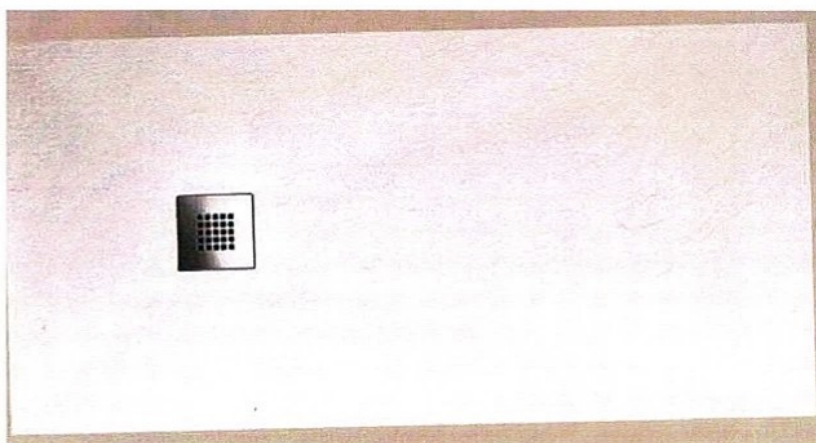
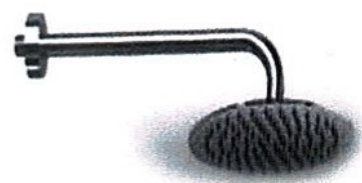
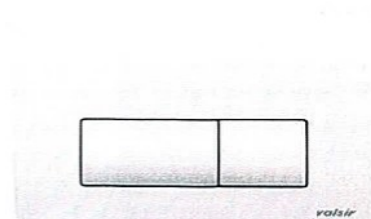
Cucina: attacco per acqua.

Nei locali a disposizione attacco per acqua, CALDA e FREDDA.

Lavanderia: Vaschetta del 60, wc con cassetta di risciacquo ditta Valsir mod. Tropea S, piatto doccia (80x80) di colore bianco in vetroresina mod. Ultra Falt Ideal Standard, con miscelatore e soffione fisso; attacchi acqua e scarico per lavatrice.

Vaschetta piccola, in pvc con attacco di acqua fredda nel box.

Esterno: Predisposizione acqua fredda in giardino.



FOGNATURA

La fognatura verrà eseguita con tubi in plastica completa di necessari pozzetti; fosse biologiche e sifoni prescritti dalle disposizioni comunali.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA:

Ciascun appartamento sarà dotato di impianto di riscaldamento a pavimento con sistema di generazione a pompa di calore di tipo aria-acqua in grado di garantire una temperatura interna di 20°C con temperature esterne di -5°C.

La pompa di calore provvederà inoltre al riscaldamento di un accumulo di acqua calda per uso sanitario.

Predisposizione al piano abitativo di n° 02 stacchi per futuro impianto di raffrescamento.

I locali al piano interrato saranno privi di corpi riscaldanti.

Bagno padronale: Scaldasaviette marca Storm modello Electric BIANCO LUCIDO, o similare, in integrazione all'impianto di riscaldamento a pavimento.

VETRI

Nei piani di abitazione, sui serramenti in Pvc:

- vetro Stratophone Clearlite 44.1 16 mm Argon 90% Stratophone 44.1. con potere di isolamento acustico e termico.
- Nei piani interrati sui serramenti in pvc vetro con Gas Argon 3+3.1/18/3+3.1 Basso emissivo.

TINTEGGIATURE

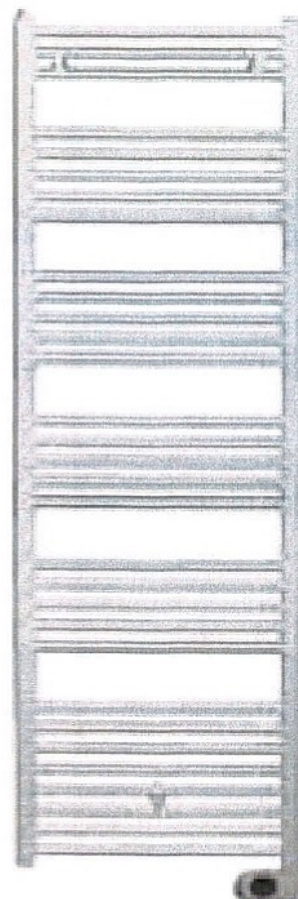
Saranno a carico della parte acquirente.

Opere in ferro verniciate con una mano di minio e due di smalto.

PIANO SEMINTERRATO

Nei box verrà fornita basculante in lamiera spess. 6/10. (già verniciata di colore bianco avorio), completa di serratura e maniglia, fori regolamentari di areazione.

Le porte di divisione tra ripostiglio al piano interrato e autorimessa saranno del tipo tagliafuoco omologate classe REI 120.



OPERE ESTERNE

Marciapiedi e vialetti d'accesso pedonali, con porfido (opus incertum) mentre il corsello quest'ultimo di comune proprietà, con pavimento industriale eseguito su massiciata di mistone e gretonato di calcestruzzo. Il medesimo pavimento verrà realizzato sulla rampa di accesso carrale, anche quest'ultima di comune proprietà, ma avrà una finitura superiore a lisca di pesce; salvo alternative decise solo ed esclusivamente dall'impresa costruttrice.

RECINZIONE

Il cancello pedonale con apertura elettrica e cancello carrale con automatismo di apertura (marca a scelta dell'impresa costruttrice).

La recinzione esterna sarà eseguita con muretto in calcestruzzo con sovrastante barriera in ferro a disegno semplice verniciata a scelta della D.L., ove confinante con proprietà pubblica, e così pure verrà realizzata per le recinzioni tra le proprietà private delle porzioni di appartamenti dell'edificio in oggetto; con muretto in calcestruzzo e sovrastante paline e rete metallica plastificata, ove confinante con proprietà private (qual'ora non fosse già esistente).

SOGLIE E DAVANZALI

Davanzali per le finestre all'esterno nei piani di abitazione in serizzo Antigorio spess. 3/3 (solo al piano terra, primo.)

Soglie per le porte finestre all'esterno in serizzo Antigorio spess. 3 (solo al piano terra, primo).

Davanzali interni per le finestre nei locali di abitazione a piano terra, primo, in granito BIANCO SARDO, o altro diverso materiale a scelta dell'impresa costruttrice.

Davanzali interni ed esterni al piano interrato, dove necessitano in serizzo Antigorio spess.3.

VARIE

Restano esclusi i seguenti lavori:

Formazione giardini, IL GIARDINO VERRA' CONSEGNATO CON IL TERRENO SPIANATO E LIVELLATO ALLE QUOTE DEL PROGETTO APPROVATO, CON ESCLUSIONE DELLE OPERE DI GIARDINAGGIO.

In ciascun giardino sarà installata presa d'acqua con idoneo pozzetto collegato alla rete idrica dell'immobile.

Fornitura e posa in opera di lampade e portalampade all'interno e all'esterno delle singole unità immobiliari; così anche per i servizi e le parti comuni, saranno altresì escluse.

Sono comprese nel prezzo pattuito perché sin da oggi accordato espressamente tra le parti:

- La predisposizione dell'allarme.
- (Predisposizione zanzariere), con esclusione sui finestroni, e sugli alzanti scorrevoli.
- Anta e ribalta su serramenti, con esclusione sui finestroni e sugli alzanti scorrevoli.

- Impianto di ventilazione meccanica controllata: Ogni appartamento verrà dotato di sistema di ventilazione meccanica controllata con recuperatore di calore in grado di garantire un continuo ricambio d'aria ambiente al fine di migliorare il comfort degli occupanti.

- Impianto fotovoltaico in copertura, secondo quanto indicato e prescritto da normativa vigente all'atto di richiesta del permesso originario di costruire, per ridurre al minimo i consumi e le dispersioni.

- La scelta dei materiali per la realizzazione dell'involucro edilizio combinata con le soluzioni dei vari impianti permette alle nostre case d'essere certificate a basso consumo energetico, che grazie ai valori di risparmio ottenuti, si classificano in CLASSE A.

- I consumi e le percentuali di risparmio energetico come sopra rappresentate, sono frutto di calcoli termo tecnici, ovviamente riferiti ad alcuni alloggi campione e rappresentano pertanto una media dell'iniziativa immobiliare; quindi potranno esserci dati diversi tra le singole unità del complesso residenziale, anche in relazione al loro orientamento.

OPERE FATTE IN PIU' O DIVERSE DA QUELLE PREVISTE IN QUESTO CAPITOLATO SI INTENDONO ESCLUSIVAMENTE A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE SIA PER QUANTO RIGUARDA I MATERIALI, LA MANODOPERA, SIA PER IL PROGETTO.

Rimane esclusa:

- la spesa di progettazione per la variante finale relativa al progettista, in seguito alle varianti richieste dalla parte acquirente.

Le immagini contenute nella presente descrizione hanno il solo scopo illustrativo dei materiali che verranno impiegati, e non sono in ogni modo vincolanti ai fini realizzativi.

DOCUMENTAZIONE PER ATTO DEFINITIVO

I documenti necessari:

- Copia Chiavi unità abitativa e autorimessa.
- Copia schede catastali e relative fatture con pagamenti.
- Copia fine lavori e richiesta di agibilità.
- Dichiarazione per usufruire del recupero Irpef del 50% sul costo di costruzione del box di pertinenza.
- Copia Certificazione energetica.
- Certificazione di conformità dell'impianto elettrico e idrico-sanitario.
- Dati per attivazione contatore enel, e dati per richiedere contatore acqua.

Sottoscritto in Presezzo, il

LA PARTE VENDITRICE

LA PARTE ACQUIRENTE

.....

Per accettazione e conferma espressa ai sensi degli artt.li 1341 e 1342 c.c., delle precisazioni di cui al punto descritto come introduzione e nei punti relativi all'esclusioni e/o oneri a carico dell'acquirente

LA PARTE VENDITRICE

LA PARTE ACQUIRENTE

.....

.....