

G.B. HOUSE - TRESORE BALNEARIO (BG)

CAPITOLATO DI VENDITA

1. PREMESSE

La seguente descrizione dell'unità immobiliare, oltre al presente capitolato tecnico descrittivo, comprende: quota dell'area edificabile, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oneri per il costo di costruzione, certificazioni di conformità degli impianti, collaudo strutturale, certificato di agibilità e attestato di prestazione energetica (APE).

Si precisa che la descrizione dell'opera è da intendersi sommaria e non esaustiva ai fini tecnico progettuali. La valenza della stessa è meramente descrittiva e ha l'intento di illustrare le caratteristiche e qualità generali degli immobili.

Le immagini riportate nel presente fascicolo sono indicative e non vincolanti a fine contrattuali.



2. FONDAZIONI, VESPAI E CALCESTRUZZI

La struttura del fabbricato prevede la realizzazione di platea e/o fondazioni continue in cemento armato, dimensionate in base alla portata del terreno, secondo i calcoli strutturali redatti dai nostri ingegneri e professionisti abilitati.

Il getto integrativo verrà effettuato con calcestruzzo ad aderenza migliorata, mentre l'armatura verrà eseguita con acciaio controllato in stabilimento conforme alla normativa antisismica; a piano terra, a riempimento delle fondazioni, verrà eseguito un vespaio areato

atto a garantire la salubrità igienico sanitaria dei locali e in linea con le normative per il contenimento del gas radon come da normativa regionale. Le autorimesse invece, essendo locali senza permanenza di persona, potranno essere riempite con materiale arido riciclato.



3. STRUTTURE VERTICALI E ORIZZONTALI

Le strutture verticali saranno costituite da pilastri, setti o muri portanti.

Le strutture orizzontali di copertura dei piani verranno realizzati con travetti e interposti in laterizio, o in alternativa con solaio pieno in cemento armato; mentre le travi potranno essere in spessore, ribassate o rialzate a seconda dei calcoli dell'Ingegnere strutturista.

Tutto il ferro di corredo delle strutture in cemento armato verrà realizzato con acciaio ad aderenza migliorata.

Informiamo che l'opera strutturale potrebbe subire delle variazioni in corso d'opera, che prevarranno sempre sull'opera architettonica nel rispetto delle normative urbanistico edilizie.



G.B. HOUSE

Via Benedetto Croce - SP 36 - Trescore Balneario (BG)



4. IMPERMEABILIZZAZIONI

In aderenza ai punti di contatto con il terreno e in corrispondenza delle fondazioni verrà posato uno strato di membrana in poliestere sp.4 mm con sovrastante protezione in pvc. Sui terrazzi del piano primo, verrà eseguita una doppia membrana in guaina bituminosa da 4 mm, sovrapposti tra loro di almeno 10 cm e risvoltati in parete non meno di 35 cm su tutte le pareti verticali. La copertura verrà impermeabilizzata con la stessa modalità dei terrazzamenti.

5. ISOLAMENTO TERMOACUSTICO E TAMPONAMENTI ESTERNI

Gli isolamenti saranno conformi a quanto prescritto nel progetto redatto da termotecnico incaricato (ex legge 10/91) e verranno utilizzati materiali idonei preventivamente concordati con l'estensore della relazione per i requisiti acustici passivi, per il calpestio e per le pareti divisorie tra unità abitative.

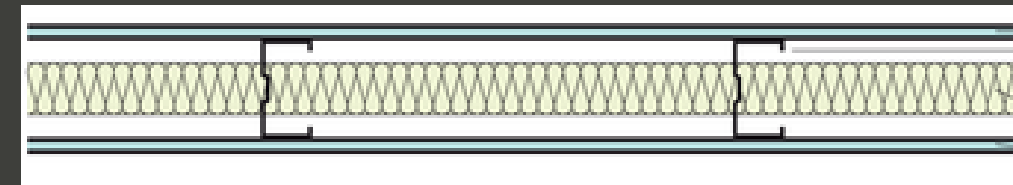
Le murature di tamponamento perimetrali saranno in laterizio termoisolante di tipo blocchi alveolari in argilla, con sp. 25 cm.



Sulle pareti esterne verrà posato un isolamento a cappotto sp. 12/14 cm che verrà applicato tramite collanti, chiodi e idonee rasature, il tutto ricoperto con rete in fibra di vetro, una doppia mano di rasatura, stesura di isolamento e infine pasta colorata.

6. TAVOLATI INTERNI

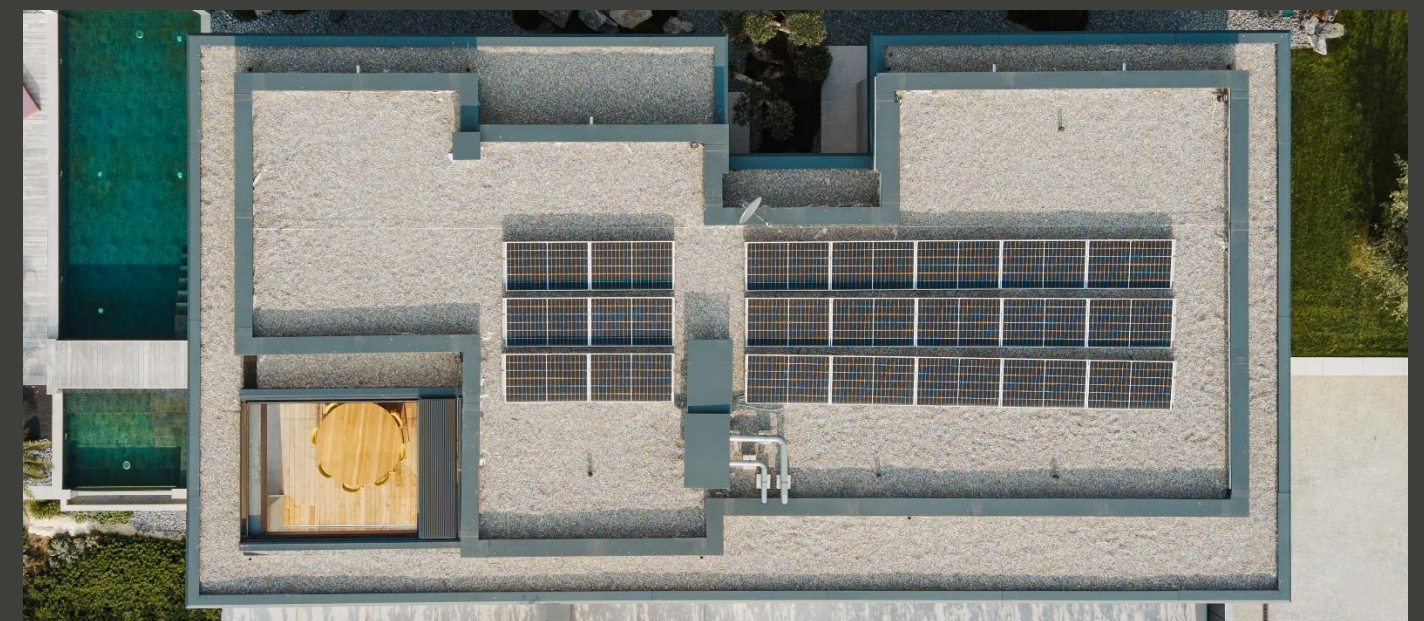
I tavolati interni saranno realizzati in cartongesso in doppia lastra per lato (con interposto strato di lana di vetro) spessore totale 12 cm, 15 cm per le pareti dei bagni con lastra idrorepellente. I divisori tra gli appartamenti saranno realizzati con doppia parete in cartongesso con doppia lastra per lato e una intermedia, con interposto strato di lana isolante, il tutto per garantire un'ottima insonorizzazione tra gli appartamenti.



Nei locali interni sarà realizzato intonaco con finitura a gesso sia sulle pareti perimetrali che sui soffitti del piano terra, in alternativa sarà realizzata una controsoffittatura in cartongesso, sui solai e nei corridoi. Nelle autorimesse i divisori saranno eseguiti con blocchi di calcestruzzo faccia a vista di colore grigio.

7. MANTO DI COPERTURA

L'edificio, dallo spiccato stile contemporaneo, avrà una copertura piana realizzata con la medesima struttura dei solai descritti in precedenza, completata da muretto di contenimento. Sulla struttura verrà posato strato di isolamento anticalpestio come da indicazioni del termotecnico incaricato opportunamente preservato da un massetto in pendenza e completato da barriera al vapore e guaina idonea all'allonamento delle acque meteoriche. Lo strato impermeabile verrà protetto mediante ghiaietto grigio su tessuto non tessuto anche per fini estetici.



G.B. HOUSE

Via Benedetto Croce - SP 36 - Trescore Balneario (BG)

8. SOGLIE E DAVANZALI

Tutte le soglie delle porte e davanzali delle finestre saranno in pietra naturale spessore 3 cm. La scelta del materiale sarà a cura della D.L.

La scala comune interna, sarà rivestita in pietra o gres porcellanato.



9. TUBI, CANNE E RETI ESTERNE

L'edificio sarà dotato di:

-rete fognaria separata tra acque nere (scarico bagni, lavabi, lavatrice) e acque bianche (acque meteoriche), realizzate con tubi PVC, completa di pozzetti d'ispezione nel rispetto delle linee guida redatte dall'ente di gestione delle acque reflue;

-le tubazioni dell'impianto elettrico, telefonico, e di rete saranno eseguite con tubo corrugato, complete di pozzetti e scatole d'i derivazione nel rispetto della normativa vigente.

10. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà dotato di linea generale di adeguata potenza e dimensionamento per il funzionamento di tutte le macchine installate, che parte dal contatore Enel collegato a sottoquadro di protezione con interruttore magnetotermico-differenziale selettivo che alimenterà il quadro dell'unità immobiliare. I frutti e le placche dell'unità immobiliare saranno della BTicino serie Living NOW.



Il quadro elettrico interno sarà suddiviso in più circuiti protetti singolarmente da interruttore magnetotermico-differenziale così suddiviso: forno induzione, prese 10A, prese 16A, punti luce, pompa di calore, ventilazione meccanica.

La disposizione dei punti luce, prese, tv, linee telefoniche, rete dati, verrà definita secondo le esigenze del cliente, in fase di tracciamento degli impianti.

Sarà previsto l'impianto di allarme volumetrico, con relative scatole, punti rilievo, sirena e centrale.

Le quantità dei punti luci e delle prese previste saranno tali da garantire i requisiti minimi di legge per nuova impiantistica elettrica residenziale.

Il cliente potrà sostituire frutti e placche oppure optare per l'impianto in domotica (opzionale sovrapprezzo).

11. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'impianto fotovoltaico è previsto con una potenza adeguata al raggiungimento della classe energetica prevista dal contratto e dalla normativa vigente in materia.

Il cliente prima dell'installazione dell'impianto base potrà richiedere l'aumento della potenza ed eventuali batterie di accumulo con opzionale sovrapprezzo, a condizione che gli spazi a lui riservati in copertura lo consentano. I pannelli saranno posati su elementi prefabbricati in calcestruzzo con bassa pendenza in modo da non risultare visibili.



12. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Riscaldamento a pavimento e raffrescamento autonomi

Ogni appartamento sarà dotato di riscaldamento autonomo a pavimento alimentato da pompa di calore elettrica di adeguata potenza, costituito da un sistema radiante annegato nel sottofondo del pavimento. Il sistema sarà completo di collettori di distribuzione con testine elettrotermiche regolate con cronotermostati. La temperatura sarà controllata da 2 cronotermostati uno per la zona notte 1 per la zona giorno.

G.B. HOUSE

Via Benedetto Croce - SP 36 - Trescore Balneario (BG)



Nei servizi igienici sarà installato un termo arredo per integrazione riscaldamento collegato al collettore dell'impianto radiante.

L'impianto di raffrescamento sarà tipo split idronici a parete.

Pompe di calore

L'impianto prevede utilizzo di pompa di calore elettrica Baxi, Clivet o simili, di adeguata potenza termica, per installazione esterna con modulo da incasso per produzione acqua calda sanitaria, accumulo da 150 litri e unità esterna completa di pompa di circolazione, vaso di espansione.

13. IMPIANTO IDRICO SANITARIO

La distribuzione di acqua calda e fredda sanitaria sarà realizzata in tubazioni multistrato isolate con raccordi a pressare, tutte le tubazioni saranno dotate di rubinetto di intercettazione sia per acqua calda che fredda, partiranno dal collettore per raggiungere ogni singolo punto acqua o elemento sanitario.

Le reti di scarico verticali e orizzontali tra i piani saranno in polietilene insonorizzato con giunzioni ad innesto.

La produzione dell'acqua calda sanitaria per l'uso domestico verrà prodotta tramite la pompa di calore.

14. CONSISTENZA E DISTRIBUZIONE DEGLI APPARECCHI IGIENICO SANITARI

Cucina: n°1 attacco lavastoviglie, n° 1 attacco lavello

Bagno padronale: n°1 lavandino, n°1 wc, n°1 piatto doccia, n°1 attacco lavatrice, rubinetterie di corredo, soffione doccia e placca di comando.

Bagno camera matrimoniale: n°1 lavandino, n°1 wc, n°1 piatto doccia, n°1 bidet, rubinetterie di corredo, soffione doccia e placca di comando.

Box: Attacco acqua e lavatrice

Si precisa che l'edificio non sarà dotato di allacci alla rete gas metano.

I sanitari potranno essere scelti tra le seguenti serie:

- serie Tesi modello sospeso di Ideal Standard - bianco lucido - sedile normale.
- serie I. Life B modello sospeso di Ideal Standard - bianco lucido - sedile normale.



Le rubinetterie saranno della ditta Ideal Standard: Ceraplan i.s. o similari.



G.B. HOUSE

Via Benedetto Croce - SP 36 - Trescore Balneario (BG)

Il cliente avrà la possibilità di scelte diverse dal capitolato (opzionale con sovrapprezzo).

15. INTONACI

Gli intonaci delle pareti orizzontali e verticali dei locali saranno realizzati con intonaco rustico e finitura a civile. Tutti gli angoli delle pareti interne avranno paraspigoli in lamiera zincata a tutta altezza e rasatura finale. In corrispondenza di tutti i pilastri, setti, o elementi particolari, al fine di evitare fessurazioni verrà posata una rete in fibra.

16. PAVIMENTI, RIVESTIMENTI

I pavimenti saranno in grès porcellanato o legno di prima scelta, posati a colla; il costo previsto in capitolato è di 60,00 €/mq prezzo di listino del solo materiale i rivestimenti dei bagni saranno in gres porcellanato (h 1.20 fatta eccezione della zona doccia h 2.20), La posa e l'assistenza alla posa, sono comprese nel capitolato, se eseguite in modo tradizionale, in caso di lavorazioni particolari verrà comunicato sovrapprezzo. Non è previsto rivestimento nelle cucine.



Lo showroom di riferimento verrà comunicato dall'impresa costruttrice.

Il cliente in alternativa al materiale proposto, potrà optare per qualsiasi altro a propria scelta, con il sovrapprezzo per differenza della cifra sopra indicata

Le pavimentazioni esterne di balconi, portici, marciapiedi e terrazzi saranno in materiale antigelo R11, le scelte cromatiche ed i materiali verranno scelti dalla D.L, per una adeguata sintonia con tutto il complesso.



Le pose dei balconi e terrazzi esterni saranno eseguite in gres antiscivolo, idoneo a sopportare l'esposizione agli agenti atmosferici, tipologia e formato saranno scelte dalla Direzione Lavori.

Le autorimesse e i parcheggi saranno realizzati in cemento industriale liscio e con finitura al quarzo, mentre le aree di manovra saranno pavimentate mediante autobloccanti di cemento.

Il viale di accesso pedonale e carrabile, verranno realizzati su scelta della D.L. con materiali comunque in linea stilistica con il resto dell'immobile.

17. PORTE INTERNE

Le porte interne saranno in legno rinforzato di varie colorazioni e finiture complete di maniglie cromo satinato, i battiscopa della stessa finitura delle porte.



G.B. HOUSE

Via Benedetto Croce - SP 36 - Trescore Balneario (BG)

Le soluzioni potranno essere visionate presso lo showroom della ditta comunicata dall'impresa e comunicate tempestivamente alla stessa.

Il cliente avrà la possibilità di scelte diverse dal capitolato, con inserimento di porte scorrevoli a scomparsa, o raso muro (opzionale con sovrapprezzo).

18. SERRAMENTI INFISSI ESTERNI

Serramenti ed infissi esterni saranno in PVC, ad altissime prestazioni di isolamento termico e acustico, ad anta scorrevole, battente, bilico o fisse in base alle scelte architettoniche fatte dalla progettazione. I serramenti saranno dotati di profilo multicamera, tripla guarnizione, 5 camere spessore 78 mm. Le vetrocamere saranno termoacustiche composte da vetro stratificato, 3+3/16 gas basso emissivo o simile secondo quanto prescritto dalla ex Legge 10.



19. PORTE BLINDATE

Le porta blindata sarà strutturata per una tenuta acustica certificata dalla casa madre, telaio in acciaio con struttura rinforzata da nervature, serratura di sicurezza, il pannello esterno sarà di eguale essenza di tutti i portoncini del complesso a scelta della D.L., il pannello interno verrà consegnato come fornito dal produttore, il cliente ha la possibilità di sostituirlo con essenza come le porte interne o altro a suo piacimento (eventuale sovrapprezzo).

20. OSCURAMENTO

Il sistema di oscuramento nella zona notte avverrà tramite avvolgibili in alluminio a scomparsa e motorizzati con cassonetti coibentati per evitare ponti termici.

L'oscuramento della zona giorno non sarà previsto, fatto salvo la predisposizione di punto elettrico per tende di arredo motorizzate;



21. OPERE DA PITTORE

Le superfici interne saranno consegnate grezze, mentre quelle esterne verranno tinteggiate con pittura data a mano su precedente fondo imbibente.

Le opere metalliche non zincate saranno verniciate con una mano di antiruggine e due mani di vernice, la scelta cromatica sarà a cura della D.L. in linea con lo stile progettuale.

22. OPERE DA FABBRO

Tutte le barriere e le recinzioni saranno in lamiera e profili di ferro verniciato a disegno semplice.

L'ingresso comune del complesso residenziale sarà composto da un cancello pedonale azionato con chiave e pulsante comando a distanza oltre ad un cancello carrabile motorizzato con telecomando bicanale per porta sezionale del box.

I parapetti dei balconi saranno realizzati in ferro verniciato a disegno semplice e gli ingressi delle autorimesse saranno di tipo sezionale, automatizzato con telecomando.

G.B. HOUSE

Via Benedetto Croce - SP 36 - Trescore Balneario (BG)



23. OPERE PER LA SICUREZZA

Sulla copertura verrà installato un sistema anticaduta (linea vita) con cavi in acciaio e relativi ganci per l'ancoraggio della scala di accesso al tetto. Potrebbe essere inoltre prevista una botola accessibile dalle parti comuni per l'accesso alla copertura per manutenzione.



24. SISTEMAZIONI ESTERNE

I giardini di pertinenza delle unità saranno sistemati con terra di coltivo recuperata sul posto dagli scavi. Saranno previsti un punto acqua e corrente esterni per un eventuale futuro impianto di irrigazione che sarà a cura e spesa del cliente, come la realizzazione del giardino.

Il cliente potrà richiedere di far eseguire l'irrigazione, il prato e tutta la piantumazione delle siepi e arbusti, scegliendo le essenze con il giardiniere di nostra fiducia e accordare il preventivo di spesa.

25. ACCATASTAMENTI, FRAZIONAMENTI E QUOTE MILLESIMALI

Per le spese di allacciamenti accatastamenti, regolamento di condominio, scheda delle superfici, millesimi, attestati di prestazione energetica, bolli, imposte e diritti di segreteria avranno un costo forfettario cad. unità di € 6.500,00.

25. VARIANTI

Le varianti dovranno essere preventivamente concordate con l'impresa.

Non verrà concessa nessuna decurtazione nel caso di forniture effettuate dal cliente, come nemmeno la riduzione dei costi per le dotazioni previste in capitolato.

Le scelte di materiali o apparecchiature di maggior costo dovranno essere accettate e controfirmate dalle parti, versando il 50% dell'importo alla conferma e il saldo a completamento dell'opera extra contratto, salvo accordi diversi tra le parti.

Tutto quanto descritto nel presente capitolato delle opere è sin d'ora vincolante tra le parti.

Potranno essere effettuate modifiche dalla D. L. per esigenze tecnico strutturali o adeguamenti legislativi, questo senza alcun obbligo di comunicazione, fermo restando che il valore dell'opera compensi quanto previsto nel capitolato.

Al termine dei lavori, sarete chiamati ad effettuare opportuna visita di consegna con un nostro tecnico, durante il quale Vi sarà data la possibilità di rimanere nel Vostro appartamento il tempo necessario per verificare personalmente che le opere siano state eseguite a regola d'arte e che tutte le Vostre richieste siano state soddisfatte. Nello stesso momento il Vostro appartamento sarà chiuso con le chiavi definitive (mappatura), in modo che nessuno potrà più accedervi. Le eventuali opere che risultassero incompiute o difettose verranno elencate in specifico verbale e ultimate entro 90 giorni dall'atto notarile.

I sopralluoghi in cantiere avverranno solo previo appuntamento con un tecnico responsabile della RH Costruzioni s.r.l., in modo da rispettare gli adempimenti LGS in materia di sicurezza.

Il cliente potrà far intervenire i propri fornitori, artigiani o altro personale nell'abitazione solo dopo l'atto notarile.

Parte venditrice - Rh Costruzioni s.r.l.

Parte acquirente

G.B. HOUSE

Via Benedetto Croce - SP 36 - Trescore Balneario (BG)