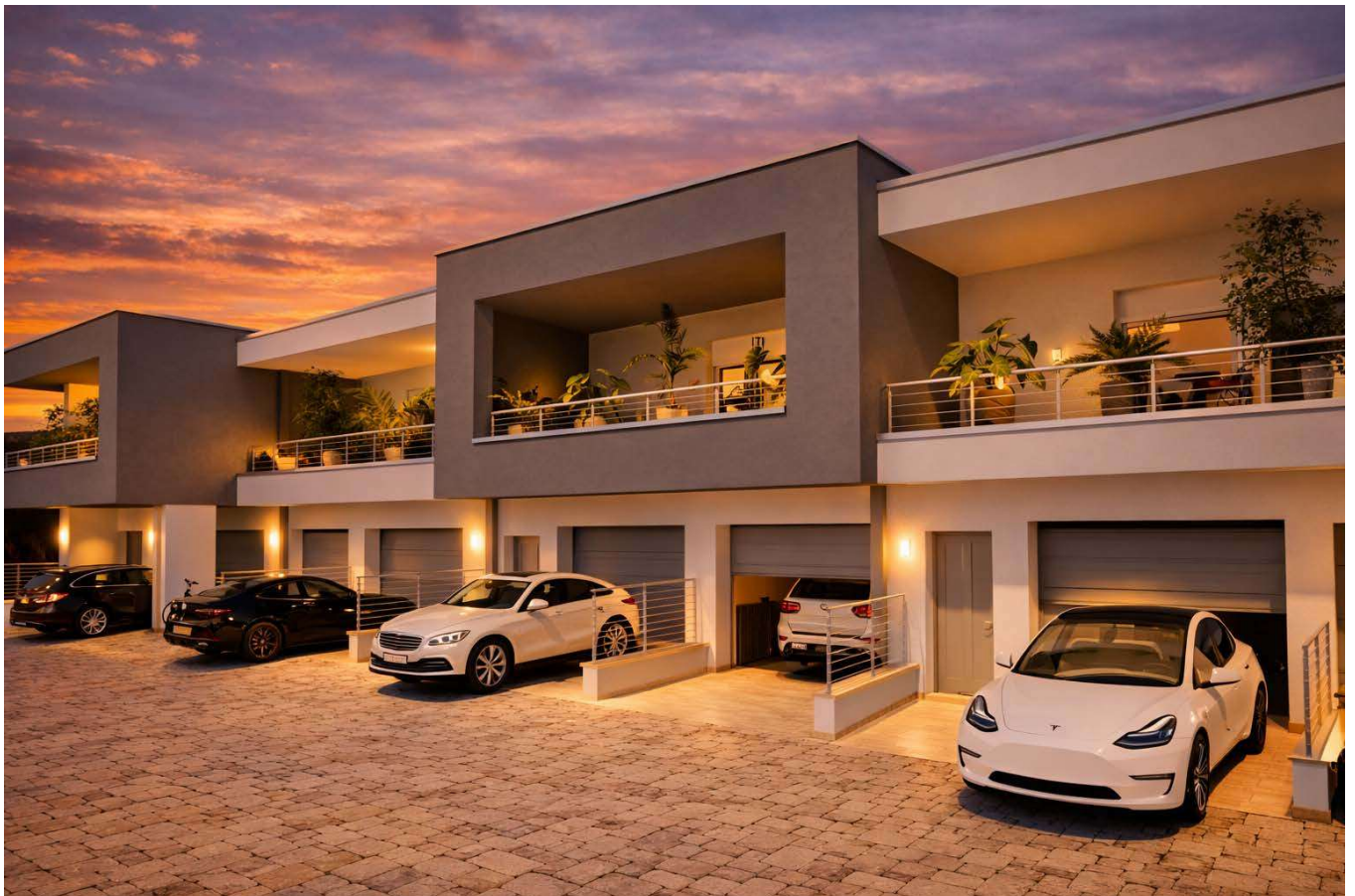


CAPITOLATO DEI LAVORI

“RESIDENCE I VITIGNI”
Via Dei Tulipani, Capriolo (BS)



INDICE

- 1 INTRODUZIONE
- 2 ELENCO DELLE OPERE ESTERNE
 - 2.1 Strutture in cemento armato
 - 2.2. Muratura di tamponamenti – tavolati
 - 2.3 Copertura Piana
 - 2.4 Opere da lattoniere
 - 2.5 Opere in pietra naturale
 - 2.6 Cappotto esterno
 - 2.7 Serramenti
 - 2.8 Opere metalliche
 - 2.9 Impianto di fognatura orizzontale
 - 2.10 Pavimentazioni e sistemazioni esterne
 - 2.11 Piscina
 - 2.12 Illuminazione esterna
- 3 ELENCO OPERE INTERNE
 - 3.1 Canne fumarie
 - 3.2 Canne di aspirazione
 - 3.3 Intonaci interni
 - 3.4 Rivestimenti interni
 - 3.5 Pavimenti
 - 3.6 Impianto di fognatura verticale
 - 3.7 Tinteggiature interne
 - 3.8 Impianto elettrico
 - 3.9 Impianto idrico – sanitario
 - 3.10 Impianto di riscaldamento – ventilazione meccanica - deumidificazione
- 4 DOCUMENTAZIONI E CERTIFICAZIONI
 - 4.1 Documentazioni da consegnare all’atto della stipula
- 5 OPERE EXTRACAPITOLATO AGGIUNTE

1. INTRODUZIONE

La nuova legge sulla vendita di immobili in costruzione ha rivoluzionato il rapporto tra il costruttore e l'acquirente.

Oggi chi acquista "sulla carta" gode di una tutela molto ampia, che lo mette al riparo da qualsiasi sorpresa.

Ora più che mai le operazioni immobiliari devono essere attentamente pianificate in ogni dettaglio e per l'impresa di costruzione è importante poter contare fin dall'inizio sull'assistenza di tecnici specifici.

2. ELENCO DELLE OPERE

2.1 STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO

Tutte le opere in conglomerato cementizio, semplice ad armato, riguardanti le fondazioni, i pilastri, le travi, alcuni muri di elevazione, le rampe delle scale, i solai in cemento armato, le terrazze e le lame verticali avranno dimensioni risultanti di calcolo nel rispetto delle norme vigenti. Nelle strutture sia verticali che orizzontali, verranno realizzate tutte le tracce e fori necessari al passaggio delle tubazioni degli impianti secondo le indicazioni di progetto e quelle fornite del Direttore lavori durante il corso dei lavori .

2.2 MURATURE DI TAMPONAMENTO – DIVISORI

Tutte le murature perimetrali dei piani di abitazione, saranno eseguite in cemento armato con isolamento a cappotto esterno e contro parete interna in cartongesso doppia lastra previo stesura di cm 4 di lana, i divisori interni saranno realizzati in cartongesso struttura da 70 mm e 100 mm (zona bagni) con doppia lastra e isolamento interno in lana.

I divisori verso le unità abitative confinanti saranno realizzati in cartongesso a 5 lastre con doppia struttura del 100mm o 150 mm a seconda delle zone con isolamento interno .

I soffitti saranno anch'essi in cartongesso con ribassamento fino al raggiungimento della quota di m 2,70.

2.3 COPERTURA

La copertura del tetto verrà eseguita con:

- Solaio in cemento armato.
- Doppio pannello di isolante alta densità
- Guaina di impermeabilizzazione; doppio strato da 4mm guaina standard
- Copertura con ghiaione di zavorra sovrastante telo traspirante.
- Gronde Piane con cappotto cm 5 (sotto gronda e frontalmente)



2.4 OPERE DA LATTONIERE

Sui muretti di gronda, di recinzione e sui muri di divisoria degli alloggi verranno posate delle copertine in lamiera preverniciata spessore 8/10.

I Comignoli di esalazione verranno realizzati in lattoneria preverniciata.

2.5 OPERE IN MARMO

Le soglie delle porte saranno realizzati in lava grigia materiale simile su indicazioni della commissione del paesaggio comunale, così come i davanzali delle finestre con costa a vista spessore 3 cm con finitura dei soli davanzali 3+3 con forma quadrata del bordo.

2.6 CAPPOTTO ESTERNO

Cappotto esterno con pannelli spessore 10 cm in EPS Bianco, tassellato e incollato alla muratura, con tasselli e colla certificati. Rasatura a due mani di idonea colla con interposta rete in fibra di vetro e finitura con intonachino colorato. (**Primo Pannello a terra in EPS antirisalita**).



2.7 SERRAMENTI

Tutti i serramenti avranno le dimensioni precisate nelle tavole di progetto finale;
Le finestre e le porte finestre in pvc bianco, ad una o più ante apribili con sistema a vasistas su tutti i serramenti.

Trasmittanza serramento $\leq 1,40 \text{ W/m}^2\text{K}$

- Il vetrocamera con strato di gas argon a basso emissivo a camera calda;
- Maniglie in alluminio;
- Tapparelle in alluminio ral 9006 coibentato con movimentazione motorizzata;
- Falso telaio del tipo a monoblocco con cassonetto integrato completo di spalla guida in alluminio con scorrimento avvolgibile;
- Le porte interne saranno realizzate in laminato bianco linea top classica con ferramento cromo, con finitura cieca e liscia, arricchite da battiscopa e coprifili in legno, perfettamente armonizzate con i locali dell'abitazione. Le colorazioni disponibili sono: Bianco opaco B011 e Bianco panna opaco B003
- Serratura con chiusura magnetica;
- Zanzariere
- Portoncino d'ingresso completo di rivestimento interno in laminato come le porte interne ed esterno in legno laccato, zona garage (solo piano terra) blindato con rivestimento interno ed esterno in laminato bianco.
- Basculante sezionale motorizzata Bianca o colore imposto dalla commissione del paesaggio comunale o DL.
- Porte finestre scorrevoli
- Zoccolini interni con finitura uguale alle porte interne



IMMOBILIARE
SAN GIORGIO



2.8 OPERE METALLICHE

Tutte le opere metalliche da porre in opera nel fabbricato saranno eseguite conformemente ai particolari di progetto.

I cancelletti d'ingresso pedonale saranno in metallo verniciato a polvere.

Recinzione con bacchette verticali disegno semplice come imposto dalla commissione del paesaggio comunale, in metallo verniciato a polvere rall 9006



2.9 IMPIANTO DI FOGNATURA ORIZZONTALE

I vari condotti verticali, saranno in PVC del diametro opportuno. La rete sarà completata di tutti i pozzetti di transito e di ispezione eseguiti con elementi prefabbricati.

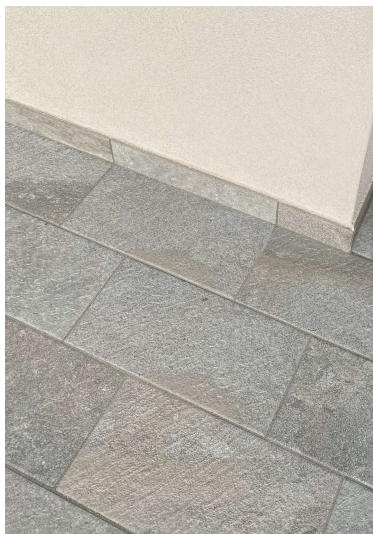


2.10 PAVIMENTAZIONE E SISTEMAZIONI ESTERNE

Tutti i camminamenti al piano terra saranno pavimentati con gres porcellanato antigelivo delle dimensioni di 20 x 40 cm, o 30 x 60 con zoccolino abbinato.

Tutti i muretti di cinta e di divisione fra le unità immobiliari saranno in C.A. faccia a vista e tinteggiati su ambo i lati, colore scelto da D.L.

Sono previsti degli attacchi esterni di acqua per impianto di irrigazione (predisposizione in pozzetto). I contatori di energia elettrica, acqua e quanto altro riguardi le utenze saranno posizionati su indirizzo delle aziende erogatrici.



Esterni

2.11 PISCINA

Non Prevista

2.12 ILLUMINAZIONE ESTERNA

Posa in facciata (1 per lato immobile) di attacco elettrico per posa applique. Modello semplice a scelta della DL.

3. ELENCO DELLE OPERE INTERNE

Nel presente paragrafo verranno affrontate tutte le specifiche relative agli interventi previsti nella struttura interna dell'immobile con relative specifiche.

3.1 CANNE FUMARIE.

Non previste

3.2 CANNE DI ASPIRAZIONE

Le canne di aspirazione dei fumi della cappa cucine saranno in pvc e termineranno in copertura con apposito sfiato.

3.3 INTONACI INTERNI E RASATURE

Tutte le pareti interne in cartongesso saranno consegnate in tinta bianca, Le pareti su cui verranno applicati i rivestimenti, saranno atte a supportare la posa a colla dei rivestimenti stessi. Sulla zona doccia sarà applicato un prodotto idrorepellente prima della posa del rivestimento.

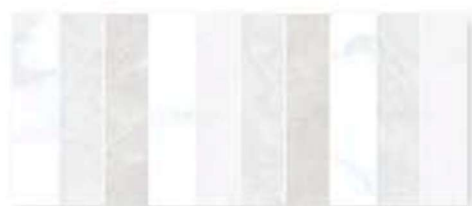
3.4 RIVESTIMENTI INTERNI

I rivestimenti dei bagni saranno posati a colla con gres porcellanato delle dimensioni di 25 x 60 colori a scelta e finito con bordo metallico. H max 1250 cm

Per le pareti delle docce, il rivestimento sarà realizzato con piastrelle delle stesse dimensioni (25x60 cm) fino ad un'altezza di 2,25 m , per garantire una protezione ottimale e una finitura estetica di alta qualità. Compresi parabordi orizzontali.



IMMOBILIARE
SAN GIORGIO





IMMOBILIARE
SAN GIORGIO



3.5 PAVIMENTI

Le pavimentazioni interne dell'appartamento saranno realizzate in ceramica, posate con il metodo diritto unito, per un risultato uniforme ed elegante.

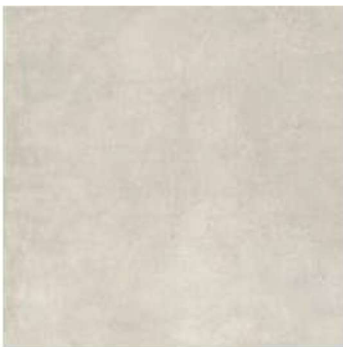
Tutti i materiali saranno disponibili per la scelta esclusivamente presso il nostro fornitore. Dimensioni da capitolato 60 x 60 sp. 9,5



4 Colori - Colours



4 Colori - Colours



4 Colori - Colours



3.6 IMPIANTO DI FOGNATURA VERTICALE

Le colonne di scarico delle cucine e dei servizi igienici saranno in PVC, incassate e prolungate fino al tetto dove saranno completate con esalazione.

Gli scarichi delle acque bianche provenienti dalla copertura saranno in PVC con guarnizioni posizionati esterni alle pareti perimetrali e rivestiti in lattoneria, con pozzetto di ispezione dedicato.



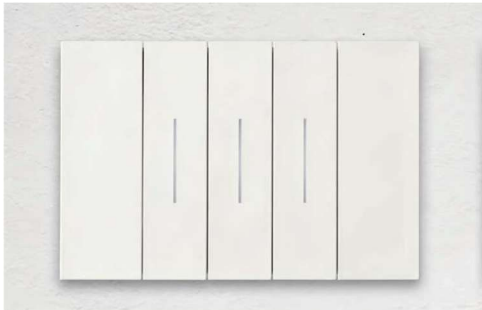
3.7 TINTEGGIATURE INTERNE

Tinteggiatura interna bianco. Eventuali colorazioni differenti saranno computate a parte.

3.8 IMPIANTO ELETTRICO

- L'impianto elettrico sarà effettuato rispettando le normative CEE;
- Tensione monofase
- L'impianto elettrico si ripartirà incassato nella muratura e sarà ripartito come segue:
 - Quadro di utenza collegamento contatore Enel.
 - I frutti e le placchette dell'impianto elettrico saranno della ditta *bTicino Living now*;
 - Videocitofono con cornetta e pulsante per l'apertura delle serrature elettriche;
 - Messa a terra a norma di legge;
 - Predisposizione antifurto volumetrico interno

- 3 Termostati installati; (soggiorno, camera matrimoniale e bagno principale)
- Pannelli fotovoltaici da 410 W l'uno (variabile a seconda del mercato). Totale 5,5 KW circa per abitazione;
- Elettrificazione cancellino d'ingresso pedonale
- Elettrificazione basculante sezionale;
- Antenna digitale terrestre + satellitare;



SOGGIORNO CUCINA

punto luce solo tubi e fili	N.	3
punto invertito accensione da 3 posti	N.	2
punto deviato accensione da due posti	N.	1
punto bipresa 10/16 a	N.	8
punto presa shuko	N.	5
punto presa tv	N.	2
punto presa tl	N.	1
punto termostato semplice	N.	1
punto suoneria	N.	1
punto derivazione	N.	4
punto videocitofono	N.	1

DISIMPEGNO + BAGNO

punto luce solo tubi e fili	N.	4
punto semplice accensione da un posto	N.	2
punto pulsante accensione da 4/5/6 posti	N.	1
punto bipresa 10/16 a	N.	4
punto presa shuko	N.	1
punto pulsante tirante	N.	1
punto termostato semplice	N.	1
punto derivazione	N.	4
punto quadro generale completo di 1 int. generale , 2 salvavita' 0,03 a , 4 automatici 10/16 a per sezionare l'impianto.	N.	1

CAMERA 1

punto luce solo tubi e fili	N.	1
punto deviato accensione da due posti	N.	1
punto pulsante chiamata	N.	1
punto bipresa 10/16 a	N.	3
punto presa 10a	N.	1
punto presa tv	N.	1
punto presa tl	N.	1

CAMERA 2

punto luce solo tubi e fili	N.	1
punto deviato accensione da due posti	N.	1
punto pulsante chiamata	N.	1
punto bipresa 10/16 a	N.	3
punto presa 10a	N.	1
punto presa tv	N.	1
punto presa tl	N.	1

CAMERA MATRIMONIALE

punto luce solo tubi e fili	N.	1
punto invertito accensione da 3 posti	N.	1
punto deviato accensione da due posti	N.	1
punto pulsante chiamata	N.	2
punto bipresa 10/16 a	N.	3
punto presa 10a	N.	2
punto presa tv	N.	1
punto presa tl	N.	1
punto derivazione	N.	4
punto termostato semplice	N.	1

BAGNO LAVANDERIA

punto luce solo tubi e fili	N.	3
punto semplice accensione da un posto	N.	2
punto bipresa 10/16 a	N.	2
punto presa shuko	N.	1
punto pulsante tirante	N.	1
punto lavatrice completo di presa sciuko e bipolare	N.	1

GARAGE

punto luce solo tubi e fili	N.	1
punto semplice accensione da un posto	N.	1
punto deviato accensione da due posti	N.	2
punto bipresa 10/16 a	N.	2
punto presa shuko	N.	1
punto derivazione	N.	4
punto quadro impianto pompa di calore completo di salvavita' e automatici	N.	1
punto linea basculante	N.	1

ESTERNO E VARIE

punto luce solo tubi e fili	N.	3
punto bipresa 10/16 a stagne	N.	3
punto pulsante accensione da 4/5/6 posti	N.	1
punto posto esterno videocitofonico	N.	1
punto antenna terrestre completa	N.	1
punto parabola complet	N.	1
punto linea generale con cavo fg7	N.	1
punto messa a terra completo di 3 puntazze e relativa corda di rame	N.	1
punto riscaldamento	N.	1
punto predisposizione impianto allarme solo tubi e scat.	N.	1
punto centralizzazione tapparelle (solo Piano terra)	N.	1
punto collegamento motori tapparelle (motori esclusi)	N.	7
punto fotovoltaico per 5,5kw completo di posa, quadri , pratiche e collaudo finale	N.	4

3.9 IMPIANTO IDRICO – SANITARIO

- L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile, previsto con contatore, avrà inizio dalla rete di tubazione stradale dell'Azienda Servizi.
- I diametri di tutte le tubazioni della rete dell'impianto idrico-sanitario, risulteranno dallo schema e dai disegni di progetto dell'impianto, predisposto dalla ditta installatrice.
- Gli scarichi degli apparecchi sanitari saranno eseguiti con tubi in pvc serie pesante o geberit, qui di seguito descritti:

Esterno giardini:

- n. 1 pozzetti con punto acqua per predisposizione impianto di irrigazione.
- Riporto di terra di coltivo per gli esterni

Esterno terrazzi:

- n. 1 predisposizione per punto acqua esterno.

Bagni:

I bagni saranno caratterizzati dalle seguenti scelte:

- Predisposizione per mobile bagno (lavandino non incluso) fornitura del solo miscelatore.
- VASO (bagno e lavanderia) in ceramica "I-LIFE B" Ideal Standard colore bianco, serie sospesa con chiusura sedile standard, completo di cassetta scaricatrice da incasso.
- BIDET (bagno e lavanderia) monoforo in ceramica "I-LIFE B" Ideal Standard colore bianco, serie sospesa, completo di:
 - 1 gruppo miscelatore monocomando cerabase o similare a leva standard per acqua calda e fredda;
 - Miscelatore per doccia 2 vie cerabase (bagno principale) Kit doccino con flessibile, Soffione tondo 25 con braccio, Miscelatore a una via per lavanderia
- PIATTO DOCCIA bagno dimensioni come da progetto escluso box doccia
- PIATTO DOCCIA lavanderia dimensioni come da progetto escluso box doccia
 - 1 gruppo miscelatore (bagno e lavanderia) cerabase o similare

- Termo arredi elettrico in bagno e lavanderia dove previsti;

- LAVANDERIA
- Nr.1 Rubinetto per lavatrice; Scarico lavatrice; predisposizione per attacco scarico lavatoio.



Cucina:

- Attacco per acqua calda e fredda, con relativo scarico a muro per lavandino e lavastoviglie.

3.10 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E ACQUA SANITARIA

- Riscaldamento e raffrescamento a pavimento gestito da:
POMPA DI CALORE Daikin ERGA Hpsu compact
Unità esterna motocondensante, potenza termica nominale 6,0 KW,
Alimentazione monofase.
- Unità interna Daikin ERGA HPSU COMPACT completa di SERBATOIO DA 300 LITRI E RESISTENZA ELETTRICA DA 6kW Impianto radiante a pavimento, in polistirene sinterizzato
- GRUPPO ADDOLCITORE PER ACQUA SANITARIA.
- VMC Puntiforme – si avvale di ventilatori di estrazione autonomi posti all'interno dei locali tecnici (bagni e cucine), e di ingressi aria collocati su serramenti, cassonetti degli avvolgibili o pareti perimetrali, che garantiscono, per depressione, il ricircolo di aria di rinnovo negli ambienti nobili.

3.11 IMPIANTI GAS

L'impianto e l'allaccio a utenze gas non verranno fornito in quanto l'immobile non ne ha bisogno.

4. DOCUMENTAZIONI E CERTIFICAZIONI

4.1 La parte promittente venditrice all'atto del contratto notarile consegnerà il seguente materiale:

- Certificato di agibilità
- Attestato di prestazione energetica
- Certificazione impianti
- Polizza assicurativa decennale postuma
- Schede catastali
- Allacci e accatastamento anticipati dalla parte venditrice da corrispondere oltre al prezzo di vendita della casa € 3.000,00 .
- Attivazioni utenze non incluse.
- Contatori non inclusi

5. OPERE EXTRACAPITOLATO

N.B. le varianti di finitura potranno subire variazioni in corso d'opera su richiesta dell'acquirente .

Opere extracapitolato disponibili:

- Formazione tappeto erboso a semina, a zolle o sintetico.
- Impianto antifurto.
- Videosorveglianza.
- Personalizzazione pavimenti/rivestimenti .
- Cartongessi decorativi.
- Faretti.
- Illuminazione esterna.
- Domotica.
- Aumento fotovoltaico.
- Solare termico.
- Batterie di accumulo.
- Fontanine esterne.
- Colonna di ricarica autoveicoli.
- Impianto elettrico trifase.
- Tinteggiatura interna personalizzata.
- Modifica distribuzione interna degli ambienti.

Eventuali extra relativi alla scelta di pavimentazioni e rivestimenti differenti da quelli previsti nel capitolato, sanitari e placche di comando diversi da quelli standard, nonché all'installazione di sistemi di antifurto e videosorveglianza (esclusa la predisposizione delle tubazioni e la realizzazione dei relativi passaggi, da computarsi a parte), impianti di domotica e colonnine di ricarica per autoveicoli, saranno oggetto di separata quantificazione economica direttamente con il fornitore che verrà indicato al momento della sottoscrizione del contratto preliminare di vendita.

Si precisa che in fase di esecuzione saranno possibili modifiche/varianti, previa approvazione, ove necessarie, della direzione lavori sempre che le stese non pregiudichino l'avanzamento dei lavori, il funzionamento degli impianti, non ledano le opere strutturali e/o altre proprietà confinanti e non siano in contrasto con le vigenti norme di legge.

Le modifiche/ varianti eventualmente richieste dovranno essere definite in tempi ben definiti ovvero:

- Definizione distribuzione interna pareti se diversa da quanto previsto ENTRO 20 giorni dal preliminare (fatto salvo non siano già realizzate)
- Scelta Tipologia di sanitari e rubinetteria se diversa da quanto previsto
- Scelta pavimenti e porte interne se diverse da quanto previsto

Entro 20 giorni dalla comunicazione da parte della impresa esecutrice che indicherà i rispettivi show-room per le scelte dei sanitari-rubinetterie / pavimenti / porte interne

Resta comunque inteso che tutte le spese per la realizzazione delle modifiche/varianti saranno interamente a carico della parte promittente acquirente, la quale dovrà concordarle, per iscritto (sia per le quantità che le modalità di pagamento) prima della loro esecuzione.

Eventuali lavori previsti ma non realizzati per ordine della Parte Promittente Acquirente non verranno scomputati.

L'inserimento degli impianti (smaltimento fumi, smaltimento acque piovane, pozzetti, ecc.), le finiture esterne (colore facciata, pavimenti esterni, posizione finestre, eventuali tettucci, eventuali fioriere, terrazze e inserti in pietra) saranno decisi dal Progettista, pertanto la parte promittente acquirente non potrà in nessun caso pretendere la modifica sebbene il risultato finale sarà diverso da quanto riportato e evidenziato sui disegni architettonici allegati alla presente descrizione.

La Società Immobiliare e la Direzione Lavori si riservano la facoltà di modificare, aggiornare o integrare in qualsiasi momento il presente capitolato, per esigenze tecniche, costruttive o organizzative, senza che la Parte Promittente Acquirente possa sollevare eccezioni o pretese di alcun genere in merito.

Milano, 2026

La Proprietà

per accettazione gli acquirenti