

GENERALITA'

Il fabbricato in oggetto verra' costruito in Misano Gera d'Adda BG, via XXV aprile

STUTTURE

La costruzione sara' in c.a. **antisismica**, (secondo le NTC 2018), come da progetto C.A e relazione di calcolo.

Sotto i locali del piano terra verra' eseguito un vespaio aerato, previo opere di sbancamento e scavo. I tamponamenti perimetrali, previo isolamento con guaina tagliamuro bitumata, saranno eseguiti con blocchi in laterizio **spess.cm.30, opportunamente coibentati con rivestimento a cappotto spess. cm.10., finitura ad intonachino, e comunque secondo le prescrizioni di legge al fine di migliorarne le prestazioni termoisolanti.** I solai saranno in laterocemento, come pure le gronde e il tetto in muretti e tavelloni, ricoperto con tegole in cemento color argilla o similari previa l'avvenuta esecuzione di opportuno isolamento.

Le pareti divisorie interne saranno in forati da cm.8, mentre quelle fra diverse unita' immobiliari saranno in muratura adeguata o in doppia fila di laterizi intonacati, con interposto opportuno pannello isolante acusticamente, oltre che di fascia sottostante, isolante acusticamente. Le scale saranno prefabbricate in legno e metallo. I davanzali di finestre saranno in granito rosa beta lucido spess cm. 3+3, mentre tutte le soglie saranno dello stesso materiale ma con spess cm.3. I canali e i pluviali saranno in preverniciato testa moro.

GLI INTONACI saranno al civile, mentre saranno al rustico o ad impronta di cassero per box e cantine. Per le facciate, finitura con intonachino colorato realizzato sopra il cappotto e di colore a scelta del progettista.

Fra piano e piano di abitazione sulla superficie dei solai verra' eseguito un sottofondo in Foacem per il livellamento delle tubazioni degli impianti. Prima dell'esecuzione dei pavimenti verra' posato un tappetino per l'isolamento acustico secondo legge.

I PAVIMENTI del prezzo base di €.40,00.= al mq, listino 2023, in tutti i locali degli appartamenti, saranno in gres porcellanato, **esclusa posa con fuga e posa in diagonale**, dimensioni 45 x45, 30x60, 15x60, effetto parquet o effetto cemento; mentre i pavimenti dei soli bagni saranno in gres porcellanato 35x35, 40x40, 30x60, il tutto da scegliersi fra 20 tipi per i bagni e 20 tipi per gli appartamenti.

I RIVESTIMENTI del prezzo base di €. 40,00.= al mq., listino 2023, saranno da 20x40, 25x50, 30x60 in ceramica colori vari di primaria ditta italiana, a scelta del progettista, esclusi decori e listelli vari ed aventi altezza per i bagni max. di m.2.20. La scelta avverra' tra 20 tipi per i bagni. Gli zoccolini saranno H.cm.6 in laminatino.

I pavimenti del box saranno gres porcellanato 2° scelta.

I balconi, ove previsti avranno pavimento in grés porcellanato antigelivo, compresi zoccolini.

Tutti i pavimenti ed i rivestimenti saranno da campionarsi a cura dell'impresa costruttrice ed a scelta del progettista.

I SERRAMENTI di finestre e portefinestre relativi a locali di abitazione saranno in PVC con vetro termoisolante bassoemissivo e guarnizioni e tapparelle elettriche con stecche in alluminio a scelta del venditore. Le porte interne saranno del tipo cieche lisce in laminatino colore a scelta ed aventi un'altezza di cm.210. Il portoncino di primo ingresso sara' del tipo blindato classe effrazione 3 Standard T, o similare, a scelta del progettista. Tutti i serramenti interni ed esterni saranno a scelta del progettista, previa campionatura da parte dell'impresa esecutrice. Le porte dei box saranno del tipo sezionale in acciaio coibentato preverniciato, a scelta del progettista.

IMPIANTI

L'impianto di riscaldamento sara' **del tipo a pavimento radiante, con pompa di calore aria/acqua ROTEX HPSU COMPACT** (o similare a scelta del progettista) a bassa temperatura, con produzione di acqua calda sanitaria, con unita' interna ad accumulo da litri 300. Tale impianto sara' capace di dare la temperatura di 20° in tutti i locali abitabili riscaldati, con temperatura esterna di -5° e comunque secondo quanto stabilito in proposito dalla legge. L'impianto idrico eroghera' e distribuirà l'acqua proveniente dalle tubazioni dell'acquedotto municipale alle singole unita' (sono a carico dell'acquirente le spese di allaccio all'acquedotto comunale e relativo contatore).

Per quanto riguarda il completamento dell'impianto idrico-sanitario, si specifica che il bagno padronale sara' arredato con doccia, water con cassetta incasso, bidet e lavabo con semicolonna, il tutto di colorazione bianca della ditta Ideal Standard serie New Thesi o Esdra o similari, rubinetteria miscelatori monocomando Ideal Standard serie Ceraplan3 o Paffoni serie Red, cromati, o similari a scelta del progettista. Il bagno di servizio o la lavanderia, ove previsti, saranno arredati con piatto doccia, water con cassetta incasso, attacco lavatrice, lavabo con colonna o lavatoio da cm.60, il tutto di colorazione bianca e rubinetteria monocomando, il tutto della ditta Ideal Standard o similari, a scelta del progettista. La cucina sara' predisposta con attacchi acqua calda e fredda e scarico per futuro lavello + sifone di scarico lavastoviglie. Le tubazioni degli impianti saranno opportunamente coibentate ed isolate acusticamente. Previsti n.2 rubinetti esterni per acqua fredda del tipo idranti a pozzetto.

L'impianto elettrico sara' del tipo 220 Volts promiscuo con partenza dal contatore Enel e sara' eseguito sottotraccia in tubi di guaina in P.V.C. e sara' munito di salvavita. I frutti saranno del tipo Biticino Living colori BIANCO O NERO con placche in tecnopolimero.

La copertura di energia elettrica da fonte rinnovabile (**Fotovoltaico**) sara' costituita da pannelli fotovoltaici, posati sul tetto, con relativo modulo inverter dimensionato secondo il Dlgs 28/2011. Le utilizzazioni elettriche previste sono le seguenti:

Cucina

- n° 1 presa per frigorifero
- n° 1 punto luce centrale
- n° 2 prese elettrodomestici
- n° 1 attacco per cappa

Soggiorno

- n° 1 punto luce centrale
- n° 1 presa T.V.
- n° 1 presa telefono e predisposizione dati.
- n° 3 prese corrente

Camere matrimoniali

- n° 2 prese per tavolini da notte
- n° 1 presa corrente
- n° 1 predisposizione dati
- n° 1 presa T.V.
- n° 1 punto luce centrale

Camere singole

- n° 1 presa corrente per tavolino notte
- n° 1 presa corrente
- n° 1 punto luce centrale
- n° 1 presa T.V.
- n° 1 predisposizione dati

Bagno

- n° 1 presa
- n° 2 punti luce
- n° 1 campanello

Box

- n° 1 punto luce
- n° 1 presa

Varie

- n° 1 punto luce a plafone ove disimpegno notte
- n° 1 punto luce ove eventuale ripostiglio
- n° 1 presa ove disimpegno notte
- Impianto citofonico
- Impianto T.V.- verra' predisposto con canalizzazioni e prese come sopra specificato e relativo palo di sostegno antenna, **questa esclusa.**

TINTEGGIATURA

I prospetti esterni , ove da tinteggiare, verranno eseguiti con idropittura lavabile al quarzo per esterni, a scelta del progettista, compatibilmente con il tipo di finitura prescelta. Le opere in ferro saranno a minio e smalto.

Le opere di tinteggiatura e verniciatura all'interno degli alloggi sono escluse.

SISTEMAZIONI ESTERNE

- I fabbricati verranno consegnati con le relative sistemazioni esterne avvenute e piu' precisamente:
- con l'avvenuta stesa e sistemazione di terra per la zona a giardino , ad avvenuta ultimazione delle recinzioni, cancello e cancelletto;
 - con l'avvenuta formazione di marciapiedi perimetrali alla casa , da eseguirsi in porfido od altro materiale similare, il tutto a scelta del progettista e venditore.
 - L'impianto di fognatura sara' collegato alla fognatura comunale. La raccolta acqua piovana avverrà a mezzo pozzi perdenti collocati nel sottosuolo dei giardini o dei cortili.
 - Le recinzioni verranno eseguite con muretti di base e sovrastante inferriatina a disegno semplice a scelta del progettista.
 - Le sistemazioni esterne e prospettiche (colore facciate, colore serramenti esterni ecc) e le quote d'imposta del fabbricato saranno realizzate in conformita' a quanto disposto dal venditore e Direttore dei lavori.

Per tutto quanto non risulta dalla presente descrizione si rimanda ai disegni qui allegati, i quali, unitamente alla presente descrizione, fanno parte integrante del preliminare di compravendita.

Tutti i materiali e le forniture di cui al presente saranno da campionarsi a cura dell'impresa costruttrice ed a scelta del progettista.

Per eventuali discordanze fra quanto descritto da questo capitolato e gli elaboratori grafici relativi, o per eventuali omissioni, la decisione finale spetterà insindacabilmente al venditore e D.L., unitamente alla scelta dei tipi di materiale sopra descritti alle singole voci.

N.B: Il presente capitolato potra' subire modifiche dettate da esigenze di carattere tecnico e/o commerciale

**DESCRIZIONE DEI
LAVORI
RIGUARDANTI LA
COSTRUZIONE
DI UNITA'
IMMOBILIARI IN
MISANO G.D'ADDA
Via XXV aprile**