

Bomporto (MO)

Via Adige



Comune di Bomporto, foglio: 34 – mappale 743

**COSTRUZIONE DI FABBRICATO CONDOMINIALE COMPOSTO DA N. 7 UNITA'
RESIDENZIALI CON ANNESSE PRETINENZE
DA COSTRUIRE IN BOMPORTO (MO) – VIA ADIGE**

CARATTERISTICHE GENERALI DI COSTRUZIONE

La descrizione delle opere viene di seguito riportata al fine di fornire una sufficiente informazione sul tipo, qualità e grado di finitura delle unità immobiliari proposte. Per quanto concerne le dimensioni si rinvia espressamente ai disegni che saranno approvati dal competente Ufficio Tecnico Comunale con il rilascio del Permesso di Costruire. In corso d'opera la Direzione Lavori potrà apportare le modifiche al progetto ed alla qualità delle opere che riterrà necessarie per esigenze di ordine tecnico progettuale e/o per cause di forza maggiore.

Eventuali minime variazioni di dimensioni negli alloggi, non potranno essere motivo di richiesta di rimborsi di alcun genere o di riduzione del prezzo.

UBICAZIONE ED INQUADRAMENTO GENERALE



L'intervento immobiliare in oggetto sarà realizzato nel Comune di Bomporto presso la lottizzazione denominata "PP1" Sub. Comparto P lotto n. 4 di Via Adige.

Per una migliore identificazione della tipologia del fabbricato si rimanda agli elaborati grafici allegati.

PREZZO PROPOSTO

Il prezzo proposto, che deve intendersi a corpo in quanto la superficie ed il tipo di opera da realizzarsi è desumibile dagli elaborati grafici allegati che saranno approvati dal comune di Bomporto con regolare Permesso di Costruire, comprende i seguenti costi:

1. Costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione secondaria (U2)
2. Spese di progettazione e di direzione lavori
3. Spese per adempimenti prescritti dalle viventi leggi in materia di strutture metalliche o in cemento armato e relativi collaudi ed in materia di contenimento dei consumi energetici

Sono altresì esclusi dal prezzo proposto

1. Contratti ed allacciamenti personali e condominiali per utenze idrica, energia elettrica, telefonica ecc.
2. Optional individuali consentiti
3. I.V.A. ai sensi di legge o tasse

MODIFICHE AL PROGETTO

Le sole modifiche consentite riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni, la diversa qualità delle opere di finitura e gli eventuali optional concordati con la società venditrice e approvati dalla Direzione Lavori. Per quanto concerne la scelta dei materiali di Capitolato ed eventuali extra Capitolato per pavimenti e rivestimenti, l'Impresa provvederà ad allestire, in cantiere o presso sedi di sua scelta, una mostra entro la quale (e solo in quella) gli acquirenti potranno scegliere. Qualora la scelta fosse orientata in tutto o in parte verso materiali extra Capitolato, gli acquirenti si impegneranno a corrispondere la differenza di costo nei termini e nei modi che verranno in quella sede concordati.

Gli alloggi degli acquirenti che non avranno provveduto entro i termini che verranno a suo tempo indicati ad effettuare le scelte dei materiali proposti, saranno rifiniti con materiali e colori a scelta della Direzione Lavori.

VISITE E SOPRALLUOGHI

Il Direttore dei Lavori provvederà ad organizzare durante l'esecuzione dei lavori diverse visite in cantiere che di norma saranno effettuate come segue:

1. dopo la realizzazione dei tramezzi per il tracciamento degli impianti;
2. dopo la realizzazione della predisposizione degli impianti per la verifica degli stessi;
3. dopo la posa dei pavimenti;
4. al termine dei lavori.

Per ovvii motivi di sicurezza, per non recare intralcio alla esecuzione dei lavori, e nel rispetto delle norme anti Covid-19 tali visite dovranno essere concordate con il tecnico responsabile del cantiere.

QUALITÀ DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE

L'Impresa assieme al cliente provvederà ad effettuare un'accurata ricognizione nei locali degli alloggi al fine di constatare la perfetta esecuzione delle opere, fatti salvi i vizi occulti, e con riserva di verificare successivamente il regolare funzionamento degli impianti tecnologici.

Qualora venissero rilevate imperfezioni, le stesse saranno eliminate prima della consegna dell'alloggio.

CAPITOLATO D'APPALTO

Il presente documento riguarda un intervento edilizio da realizzarsi nel Comune di Bomporto, adibito prevalentemente a civile abitazione con servizi, per quanto riguarda la disposizione interna e le dimensioni si rimanda agli allegati che saranno approvati dal Comune di Bomporto.

1 - STRUTTURE DI FONDAZIONE



Saranno eseguiti gli scavi di sbancamento generale e gli eventuali scavi a sezione obbligata o platee, qualunque sia la natura del terreno, fino alle quote indicate dal progetto esecutivo delle strutture portanti e con le dimensioni prescritte, onde realizzare un sicuro piano di posa per le fondazioni, per trasmettere al terreno un carico unitario che non superi quello massimo ammissibile. Il terreno di risulta sarà

impegnato per quanto possibile nella formazione dell'area verde di pertinenza del lotto, qualora la sua qualità lo consenta.

2 – TAMPONAMENTI E DIVISORIE



I muri perimetrali delle zone abitabili saranno costituiti da:
internamente blocchi di laterizio micro-alveolati termo isolanti di spessore cm. 30, esternamente sarà realizzato un intonaco a cappotto isolante di cm. 12 (stiferite o altro materiale a scelta della D.L. con eguali caratteristiche termiche ed igrometriche), finitura interna a intonaco civile tinteggiato. Esternamente potranno inoltre essere presenti dei particolari architettonici esterni in ceramica a vista secondo scelta e discrezione della D.L.

Le tramezze interne saranno realizzate in laterizio leggero dello spessore di cm. 11 fino ad altezza di 2,80 m, oltre verranno realizzate con uno spessore finito di 15 cm. Le divisorie tra le unità immobiliari riscaldate saranno costituite da blocchi di laterizio micro-alveolati termo isolanti cm. 12, rinforzo, pannello di lana di roccia ad alta densità da cm. 8 e tramezza da cm. 8; tutte le murature saranno finite con intonaco civile e tinteggiate a tempera.

3- SOLAI E COPERTURA

I solai orizzontali saranno realizzati con pannelli in latero-cemento armati completi di nervature e soletta collaborante dello spessore minimo di cm. 4 calcolati per sostenere un sovraccarico accidentale adeguato oltre ai carichi permanenti.



La copertura sarà del tipo piana per il condominio realizzata in latero-cemento coibentata, e composta da pannelli di latero-cemento armato completi di nervature e soletta collaborante idoneamente calcolata. Sulla copertura sarà realizzato idoneo massetto pendenzato e materiale coibente come previsto dalla relazione del termotecnico (Legge 10/91), inoltre, è prevista l'impermeabilizzazione con guaina in bitume tinteggiata di colore

bianco. Inoltre, i lucernari presenti nel progetto avranno apertura automatica tramite telecomando

4- FACCIATE ESTERNE ED INTERNE

Nelle facciate esterne sarà realizzato un intonaco a cappotto isolante con rete in fibra di vetro e finitura con rasatura ad impasto di colore bianco o altro a scelta della D.L.

Le pareti interne saranno finite ad intonaco civile con malta di calce idraulica e tinteggiatura (a due mani) con tempera di colore bianco.

5- LATTONERIE E COIBENTAZIONE

Le opere di lattoneria prevedono la posa dei canali di gronda, scossaline, mantovane, bandinelle ecc. in lamiera preverniciata colore grigio, rivettato e sigillato a regola d'arte. I tubi pluviali per la raccolta delle acque piovane saranno dello stesso tipo e materiale della lattoneria sopra descritta.

Le pareti esterne saranno coibentate con cappotto isolante da cm. 12 (materiale con caratteristiche termiche ed igrometriche rispondente alla Legge 10/91).

Per quanto riguarda l'isolamento termico e acustico, di tutti i solai orizzontali, saranno coibentati come da normative vigenti, con diversi pacchetti a seconda che si tratti di solaio interno/interno, interno/garage o interno/esterno.

La copertura sarà isolata come da prescrizione della legge 10/91.

6 - VANO SCALA CONDOMINIALE ED ASCENSORE

La scala condominiale sarà realizzata con struttura in cemento armato e sarà rivestita in ceramica (a scelta della D.L.) sarà dotata di corrimano e in ferro a disegno semplice a scelta della D.L.

L'ascensore sarà del tipo elettrico a norma per persone diversamente abili, e servirà tutti i piani del fabbricato (tranne la copertura). L'ascensore sarà dotato di SIM telefonica con combinatore GSM programmato per l'invio di chiamata da remoto in caso di guasto (ascensore con capienza massima di n. 4/6 persone).



6a - SCALA ESCLUSIVA UNITA' A-B-E

La scala interna delle unità A-B sarà realizzata con struttura in cemento armato e sarà rivestita con materiale ceramico o similare e sarà dotata di parapetto in ferro a disegno semplice a scelta della D.L. di colore bianco o nero. La scala interna dell'unità E avrà una struttura indipendente in ferro e/o legno.

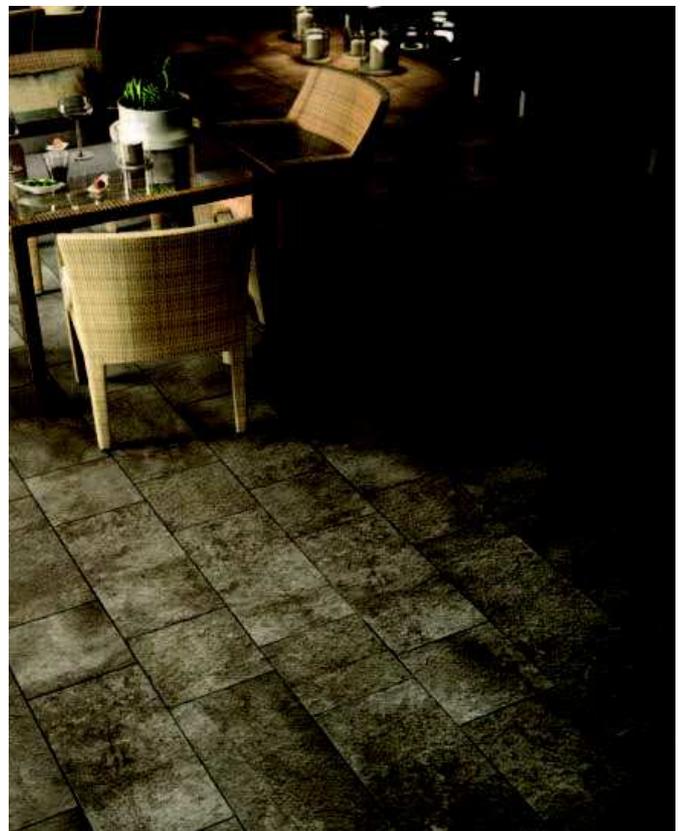
7- SOGLIE E BANCALI

Le soglie di ingresso degli appartamenti ed i bancali delle finestre saranno realizzati in marmo bianco, o materiale similare a scelta della D.L.

I bancali avranno uno spessore nella parte a vista da cm. 3

8- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I balconi, le logge, le autorimesse e marciapiedi esterni saranno pavimentati con materiale antigelivo non levigato e battiscopa formato cm. 20x20 o 20x40 di colore grigio a scelta della D.L.



Tutti i pavimenti delle unità immobiliari saranno dotati di pavimentazione in gres o finto legno (da scegliere come da campionario).



Rivestimenti della cucina in ceramica (dello stesso materiale utilizzato per il pavimento) per l'altezza di mt. 1,60 nella parete dell'angolo cottura, e mt. 1,20 nelle pareti dei bagni. La zona doccia internamente sarà completamente rivestita sino all'altezza di m. 2,20 (è esclusa la fornitura e posa del box doccia). Battiscopa dello stesso materiale del pavimento.

9- CANNE FUMARIE, COLONNE DI ASPIRAZIONE, COLONNE DI SCARICO, FOGNATURE.

Le colonne di scarico saranno in PE tipo Geberit nelle sezioni idonee, le aspirazioni nelle cucine e bagni saranno in PVC.

Nelle zone cottura (cucina e angoli cottura) sarà installata idonea condotta per consentire il collegamento della cappa aspirante (cappa, tubature di collegamento e raccordo e velette a carico della parte acquirente).

Nei garages e nei locali posti al piano terra le colonne degli impianti saranno eseguite a norma.

10- SERRAMENTI ED OPERE IN METALLO

I portoni saranno sezionali (scelta a discrezione della D.L.) con telaio di ferro zincato verniciato, provvisti delle opportune griglie di areazione per legge. (privi di automatismo, ma dotati di predisposizione).

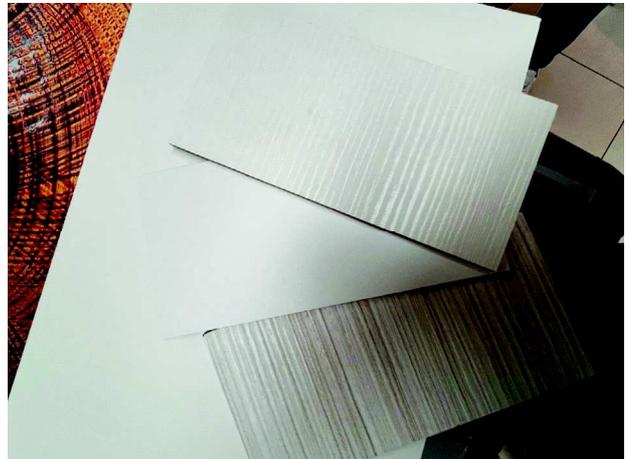
Il cancello pedonale e carraio sarà composto da doghe in ferro verniciato a disegno semplice (a scelta della D.L.).

La recinzione esterna verso Via Adige e Via Ravarino Carpi sarà composta da muretto in c.a. e sovrastanti doghe in ferro verniciato a disegno semplice (a scelta della D.L.). Mentre lungo i due lati del parco e nelle suddivisioni interne tra le unità sarà composta da pali e rete metallica. Il parapetto dei balconi sarà costituito da telaio in ferro con pannelli in vetro o in doghe in ferro verniciato a disegno semplice, con parti composte da lamelle in ferro tipo frangisole, come da progetto (a scelta della D.L.).



Le porte di ingresso agli appartamenti saranno blindate, costruite in lamiera di acciaio spessore mm. 15/10 con isolamento termico acustico, completi di serratura ad uso a scrocco, serrature di sicurezza, cerniere di acciaio, completi di controtelaio in ferro, zanche di ancoraggio e rivestimento interno di colore bianco liscio, mentre esternamente il colore e il disegno sarà a scelta della D.L.

Le porte interne saranno in legno laccate o effetto legno bianco, complete di maniglia in acciaio satinato e guarnizione di battuta (disegno a scelta della D.L.).



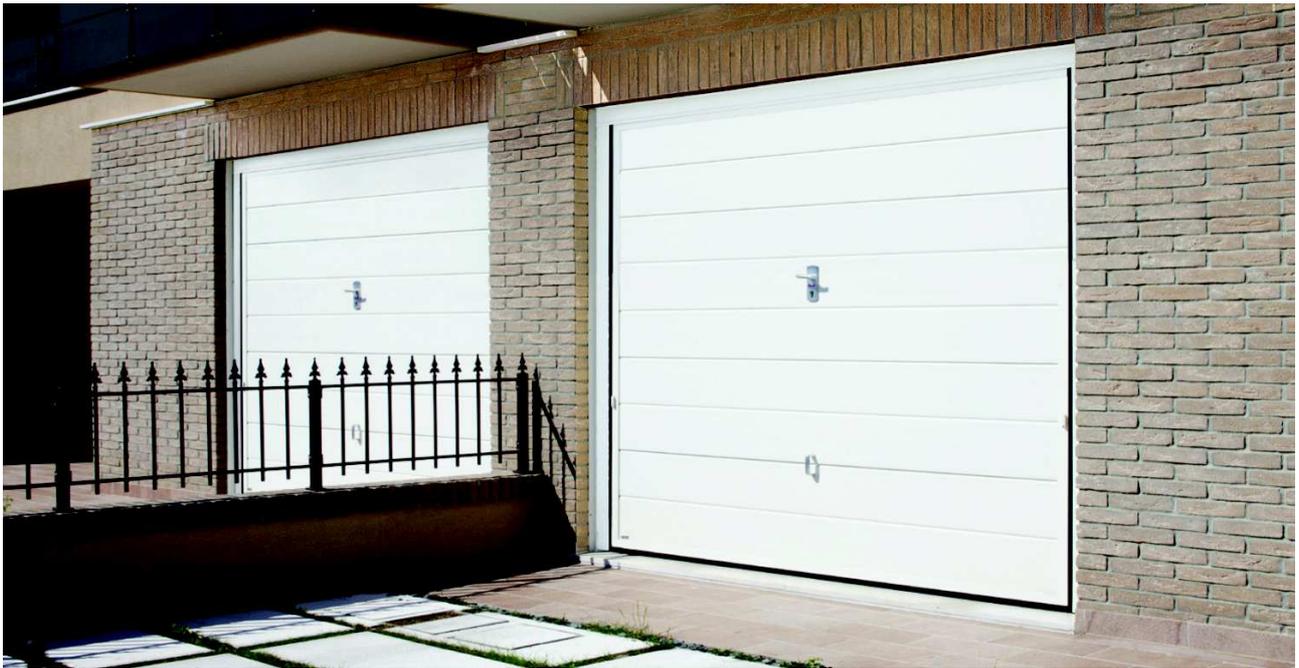


I telai a vetri per finestre e porte finestre saranno a doppia tenuta con guarnizione in gomma, compreso vetro camera, completi di cerniere, maniglie in acciaio satinato, in pvc bianco.

L'oscuramento delle aperture e/o porte finestre sarà formato da tapparelle in alluminio coibentato di colore grigio (a scelta della D.L.) con automatismo di apertura. È compresa l'installazione delle zanzariere. Tutte le finestre del piano terra/piano primo saranno predisposte per ricevere inferriate del tipo fisso/apribile.



I cassonetti copri avvolgibili a scomparsa in pvc bianco coibentati completi di coperchio ispezionabile. Avvolgibili in alluminio coibentato azionamento automatico (attuatore elettrico per salita e discesa).



11- IMPIANTI TECNOLOGICI:

- Impianto di riscaldamento/acqua sanitaria sarà realizzato mediante teleriscaldamento, con impianto centralizzato, ad esclusione dell'unità A, la quale avrà un impianto indipendente, mediante sistema a pannelli radianti a pavimento. Nei bagni il riscaldamento sarà integrato con l'aggiunta di termo arredo. Ogni ambiente avrà regolazione autonoma della temperatura.



- Impianto di condizionamento mediante split nella zona "giorno" n. 1 e nel reparto "notte" n. 1.

- **Sanitari:**



*Modello Galassia Dream sanitari a terra
filo parete*



*Modello Galassia Dream sanitari sospesi
filo parete*



*Modello Hatria bianca sanitari a terra
filo parete*



*Modello Hatria bianca sanitari sospesi
filo parete*



*Modello Ideal Standard I. Life B
sanitari a terra filo parete*

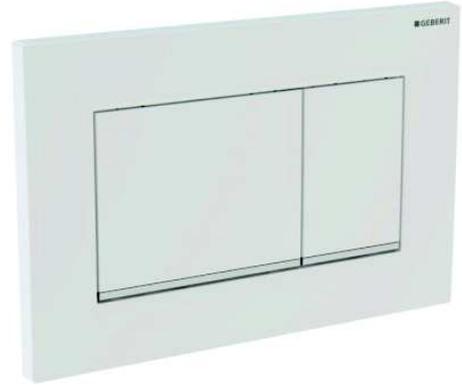


*Modello Ideal Standard I. Life B
sanitari sospesi*

- **Vaschetta Sanitario:**



Modello Geberit Sigma 20 BCO CR BCO



Modello Geberit Sigma 30 BCO CR BCO

- **Rubinetteria:**



Modello Grohe Eurosmart



Modello Ideal Standard ceramix



Modello Ideal Standard ceraplan



Modello Paffoni Candy



Lavabo - Ideal Standard I.Life B
Lavabo sospeso 60cm con sifone design



Termoarredo – Storm Emme bianco



Piatto doccia – Storm Eros dimensioni 70x90



Soffione e doccino – Storm
braccio doccia 35 cm con
soffione diam. 25 e doccino

Le cucine saranno dotate di attacchi e scarichi per il lavello e per la lavastoviglie.

Inoltre, è previsto un attacco lavatrice e asciugatrice all'interno del garage o dell'abitazione.

La rete di alimentazione per la distribuzione idrica interna alle singole utenze sarà sottotraccia con isolamento a partire dalla presa esterna dell'acquedotto fino al contatore di ogni singola utenza.

- Non è previsto allaccio ed impianto gas in quanto lo stabile è stato progettato con fonti energetiche innovative (teleriscaldamento), escludendo quindi l'utilizzi

di fiamme libere. (quindi i piani di cottura della cucina dovranno essere ad induzione non forniti chiaramente dalla società venditrice)



- Impianto elettrico; sarà eseguito sottotraccia sfilabile in tuboflex con conduttori isolanti a norme C.E.I. e con apparecchiature serie BTicino Living International colore nero o BTicino Living Light colore bianco o similari a scelta della D.L.

È prevista l'esecuzione dell'impianto di messa a terra secondo le indicazioni di Legge, a protezione contro le tensioni di contatto: saranno collegati a terra anche i punti luce oltre che tutte le prese e gli apparecchi di comando.

Sarà installato un "salvavita" differenziale con relè magnetico e termico, bipolare, a taratura fissa.

- Rete di distribuzione interna degli alloggi.
Ciascuna unità immobiliare sarà dotata delle utenze non inferiori alle seguenti:
campanello e video citofono ubicato nell'ingresso dell'abitazione con punto esterno sul cancello pedonale;
- ingresso: n. 1 punto luce a due accensioni, n. 1 presa 10 A
- cucina e/o angolo cottura e soggiorno-pranzo: n. 3 punti luce, n. 8 prese da 10 A, n. 4 prese da 16 A, n.2 prese TV, n. 1 prese Telecom.
- letto matrimoniale: n.1 punto luce con deviatore a 3 accensioni, n. 4 prese da 10 A, n. 1 presa TV, n.1 presa Telecom;
- letto singolo: n. 1 punto luce con deviatore a 2 accensioni, n. 3 prese a 10 A, n. 1 presa TV, n.1 presa Telecom;
- disimpegno notte: punto luce con tre accensioni, n. 1 presa 10 A + n. 1 presa da 16 A;
- ripostiglio (se presente): n. 1 punto luce, n. 1 presa 10 A;
- antibagno (se presente): n. 1 punto luce a soffitto, n.1 punto luce a parete, n. 1 presa da 10 A
- bagno: n. 1 punto luce a soffitto, n.1 punto luce a parete, n. 2 prese da 10 A, n.1 presa da 16 A
- scale: n. 2 punti luce a due accensioni
- garage: n. 1 punto luce, n. 1 presa 10 A + n. 1 prese da 16 A.

- studio: n. 1 punto luce con deviatore a 2 accensioni, n. 3 prese a 10 A, n. 1 presa TV, n.1 presa Telecom;

Ogni appartamento sarà dotato di videocitofono con campanello.

In ogni loggia-balcone, sarà installata una plafoniera esterna sopra ciascuna portafinestra, porta blindata di accesso e portone del garage e n. 1 presa da 10 A protetta IP 55.

Ogni fabbricato sarà dotato di impianto dell'antenna tv per il segnale digitale terrestre con parabola satellitare e l'antenna sarà unica condominiale.

- Ciascun alloggio sarà dotato di sola predisposizione per impianto di allarme volumetrico interno.
- Le corti comuni e private saranno dotate di illuminazione sia in facciata (strip led e applique) che a terra, come da progetto allegato. Sarà previsto un punto luce e presa in ogni accesso verso l'esterno (porta finestra, blindato o garage). Mentre, nell'area cortiliva è presente un punto luce a terra ogni 40 mq di verde.

12- SISTEMAZIONE ESTERNA

Verranno realizzati percorsi pedonali e delimitate aiuole, aree verdi e percorsi carrai. (come da progetto architettonico).

La pavimentazione sarà parte in autobloccanti di colore grigio e il marciapiede sarà eseguito con materiale ceramico per esterni di colore grigio antigelivo a scelta della D.L.

Verrà eseguita la sistemazione dell'area verde e sarà messa a dimora, del terreno.

Sono previste cassette postali complete di serratura a targhette porta nome.

I contatori di energia elettrica, acqua saranno in posizioni determinate dagli enti erogatori e contenuti in appositi armadi e/o pozzetti a terra o in recinzione.

Lo zoccolo e del piano terra sarà eseguito sempre in ceramica o altro materiale simile di colore grigio a scelta della D.L.

L'unità A avrà accesso carraio indipendente da Via Adige.

Le unità A e B avranno cancello pedonale indipendente da Via Ravarino Carpi.

Mentre le unità C, D, E, F, G avranno accesso ai garage da Via Adige e pedonale comune da Via Ravarino Carpi.

Nell'area cortiliva comune, verrà installata idonea vasca interrata di raccolta delle acque piovane di captazione della copertura, opportunamente dimensionata in base alle normative vigenti, ad uso esclusivamente irriguo (esclusa la fornitura della pompa).



13- NORME GENERALI – ESCLUSIONI

La parte venditrice insieme alla D.L., in dipendenza di problemi tecnici o per causa di forza maggiore, potrà apportare al presente capitolato ed al progetto le modifiche necessarie senza peraltro stravolgere il progetto stesso né diminuire le caratteristiche qualitative dei materiali stessi. L'impresa si riserva a suo insindacabile giudizio, di apportare modifiche e/o varianti dovute alla necessità di migliorare la staticità, posare canne fumarie e scarichi.

La parte venditrice si avvarrà della facoltà legale di stipulare il rogito con effettuata la semplice denuncia di fine lavori rendendosi comunque garante verso l'acquirente dell'ottenimento del certificato di abitabilità dell'unità immobiliare in oggetto.

Rimangono a carico dell'acquirente tutte le spese relative ai contratti di utenza per luce, gas. Acqua, oltre IVA per legge, documentazione necessaria per la stipula notarile.

Ogni unità sarà dotata di servitù comuni previste per legge per quanto concerne tutti gli impianti posti nel sottosuolo (fogne, linee acque bianche e nere, corrugati impianto elettrico).

Sono comprese nel prezzo tutte le spese relative alle pratiche edilizie (Permesso di Costruire, Agibilità, Collaudi)