

# Descrizione delle Opere

## Residenza “ Terrazze a Lago ”

### **ALLEGATO A**

#### **ART.1- NORME GENERALI -**

Le descrizioni sotto riportate si intendono integrative dei disegni di progetto allo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali della costruzione.

Tutte le opere di finitura dovranno rispondere alle regole stabilite dal presente capitolato speciale, sia per quanto riguarda i metodi costruttivi, sia per quanto riguarda l'esatta costruzione del progetto esecutivo come previsto dal Progettista nel rispetto comunque di tutta la normativa vigente per l'edilizia.

#### **ART.2 – OPERE IN CEMENTO ARMATO E SOLAI –**

Tutte le opere in C.A. previste dai disegni di progetto saranno eseguite osservando scrupolosamente i disegni strutturali e le norme di legge in vigore, con facoltà di “Parte Venditrice” di apportare le modifiche strutturali e architettoniche che riterrà opportune nel corso dell'esecuzione dell'opera.

#### **ART.3 – SCALE E VIALETTI COMUNI**

Tutte le scale e i vialetti esterni verranno realizzati in cls armato con pavimento stirato a rustico ed eventuale rivestimento con idoneo materiale scelto dalla D.L. e dalla Parte Venditrice.

#### **ART.4- MURATURA PERIMETRALE E DIVISORI INTERNI –**

I muri perimetrali e strutturali del piano interrato, verranno eseguiti in c.a. come previsto dai disegni di progetto strutturale. Al piano interrato i divisori delle cantine e di alcuni box saranno realizzati con prisme dello spessore di cm 8 e/o 12 come da progetto esecutivo.

I tamponamenti perimetrali fuori terra, verranno realizzati con termo-laterizio sp. cm.20 , con idoneo isolamento a cappotto dello spessore di 10-12 cm., idoneamente dimensionato nel rispetto della normativa vigente.

Le tramezze divisorie interne saranno realizzate con mattoni forati in laterizio sp. cm. 8, fissate con malta comune.

I divisori tra gli appartamenti verranno realizzati con doppia tramezza di mattoni forati spessore cm. 8 e idoneo isolamento termoacustico.

#### **ART. 5 – ISOLAMENTI –**

Tutti gli isolamenti dovranno essere realizzati in conformità alla normativa vigente, in particolare al Dlgs 192/2005 e successivi.

#### **ART. 6 – MANTO DI COPERTURA E OPERE DI LATTONERIA**

Tutta la copertura verrà eseguita con tegola in cemento anticato , completa di ogni accessorio.

Le opere di lattoneria tipo: scossaline, converse, canali e pluviali , verranno realizzate in lamiera preverniciata.

#### **ART. 7- INTONACI INTERNI ED ESTERNI DI FACCIATA –**

Le pareti ed i soffitti dei box, del corsello, e delle cantine al piano interrato saranno lasciate al rustico in cemento armato.

Le facciate esterne saranno realizzate con idoneo cappotto con finitura ad effetto “intonachino” , con esclusione di alcune lame divisorie delle terrazze che verranno lavorate realizzando delle bisellature nel cappotto e/o rivestite con pietra rigenerata.

Le pareti e i soffitti interni ai locali di abitazione, verranno realizzati con intonaco di tipo premiscelato con finitura a gesso e/o a civile.

#### **ART. 8 – PAVIMENTI E RIVESTIMENTI –**

Le scale in cemento armato verranno rivestite con materiale idoneo per esterno, scelto dalla D.L. .

I corselli comuni e i box verranno pavimentati con battuto di cemento e finitura con aggregato al quarzo, mentre le cantine verranno finite in battuto di cemento liscio.

I balconi, le terrazze e i porticati verranno pavimentati con ceramica per esterno antigeliva scelta dalla D.L..

Eventuali altri locali e/o spazi sopra non descritti , verranno pavimentati a scelta della D.L..

I pavimenti interni nei locali di abitazione, verranno ultimati con ceramica in gres porcellanato e/o monocottura, incollate su sottofondo di malta cementizia e stuccate, di vario formato, come da campionatura proposta presso esposizione indicata dalla Promettente Venditrice, del costo di listino per la sola fornitura di €/mq. 28,00.

I rivestimenti interni dei bagni saranno posati fino ad una altezza di mt. 2.00, in ceramica del costo di listino di €. 28.00 il mq. come da campionatura proposta da ditta scelta dalla D.L.

N.B. Tutti i pavimenti si intendono posati diritti uniti.

Gli zoccolini battiscopa interni alle abitazioni saranno in legno e/o laminatino a scelta della D.L..

Soglie esterne e davanzali saranno in granito Rosa Beta.

#### **ART. 9 – COLONNE DI SCARICO -**

Tutte le colonne di scarico saranno realizzate con tubi in polietilene ad innesto, idoneamente dimensionate , debitamente collegate alla fognatura comunale.

Le colonne di ventilazione saranno in pvc debitamente dimensionato, e termineranno sopra la copertura con delle cuffie.

#### **ART. 10 – IMPIANTO IGIENICO SANITARIO –**

Bagno completo di accessori sospesi in porcellana della ditta Duravit serie Duraplus e/o similare a scelta della D.L., composto da lavello, vaso, bidet, doccia in porcellana da 70x90 o 80 x 80.

Tutta la rubinetteria verrà realizzata con miscelatori scelti dalla D.L..

Verrà inoltre predisposto attacco per lavatrice in posizione da definire a scelta della D.L. .

In cucina verrà predisposto un attacco lavello con rete di distribuzione acqua calda e fredda.

#### **ART. 11 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO –**

Impianto di condizionamento per riscaldamento e raffrescamento, alimentato con energia elettrica in pompa di calore tipo Daikin, ad espansione diretta di gas refrigerante a volume variabile, composta da unità esterna ad inverter, e unità interna canalizzabile da controsoffitto, completo di convogliatore di mandata a due o tre stacchi, bocchette da mandata ad alette regolabili e termoarredo nel bagno tipo Irsap novo elettrico o similare .

Scaldacqua a pompa di calore murale ad alta efficienza da litri 80 tipo Ariston nuos.

L'impianto sopra descritto sinteticamente dovrà rispettare quanto previsto dalla normative vigente e dal progetto esecutivo.

N.B.:

Tutte le varianti idrauliche, igienico sanitario e riscaldamento saranno da concordarsi prima dell'inizio del lavoro ed il pagamento verrà effettuato prima della consegna.

#### **ART. 12 – IMPIANTO ELETTRICO –**

Anche detto impianto dovrà attenersi scrupolosamente alla legge 46/90.

Ogni locale abitabile sarà dotato di prese e punti luce sufficienti per una adeguata fruizione dell'impianto ivi comprese le parti accessorie .

L'impianto elettrico sarà fornito da:

##### Locale cottura e Soggiorno

1 punto luce, 3 prese da 10 A e 3 prese da 16 A, 1 presa TV e 1 presa TL;

In cucina verrà fornito idonea presa per collegare il forno elettrico e/o a induzione.

##### Corridoio

1 punto luce ;

##### Camera

1 punto luce a 3 comandi, 3 prese 10 A, 1 presa TV e 1 presa TL;

##### Bagno

1 punto luce , 1 presa 10 A e 1 presa 16 A ;

##### Stanza

1 punto luce e 2 prese 10 A ;

##### Cantina e Box

1 punto luce e 1 presa 16 A, con canalizzazione del tipo a vista ;

##### Altri locali accessori ( solo tubazione )

1 punto luce e una presa per ogni altro locale e/o stanza.

Tutti i materiali usati saranno di prima scelta e regolarmente omologati della legge.

N.B.:

L'aumento delle prese o punti luce o altro è da concordare con la D.L. e da pagare prima della consegna.

**ART. 13 – SERRAMENTI –**

I serramenti esterni saranno in Pino spessore mm 65x85 con doppia guarnizione perimetrale in neoprene, cerniere tipo anuba, chiusura a nottolino e finitura con vernici ecologiche all'acqua.

I vetri saranno di tipo termo-isolante 4/18 gas argon/4 B.E. per finestre e 3+3/18 gas argon/3+3 B.E. per porte finestre e alzanti scorrevoli.

Le ante esterne verranno posate ove previste in legno di Pino, spessore 55 mm. e finitura con vernici ecologiche all'acqua.

I serramenti scorrevoli del reparto giorno di ogni alloggio e le finestre dei bagni, saranno privi delle ante esterne.

Le porte interne saranno in laminatino come da campionatura proposta presso esposizione indicata dalla Promettente Venditrice

La colorazione delle opere da falegname verrà decisa dalla D.L. e dai competenti organi comunali ove necessario.

Le aperture dei Box verranno realizzate con basculanti il lamiera preverniciata e zincata complete di fori di aerazione come da normativa vigente , maniglia in pvc.

Le porte delle cantine e dei locali multiuso verranno realizzate con porte multiuso rever.

**ART. 14 – TINTEGGIATURE E COLORITURE INTERNE –**

Le pareti ed i soffitti dei locali interni di abitazione saranno consegnate, tinteggiate con idropittura opaca data a due mani di colore bianco, previa pulitura del fondo.

**ART. 15 – OPERE ESTERNE e SOLARIUM**

L'intero complesso residenziale verrà delimitato come da disegni approvati dai competenti organi comunali, in particolare le recinzioni perimetrali verranno eseguite ove non già presenti, con muretto in c.a. e sovrastante barriera in ferro a maglia semplice e/o rete plastificata di colore verde,

mentre le restanti parti verranno realizzate con rete plastificata di colore verde, con idonei paletti in ferro ancorati nel terreno.

L'area di proprietà verrà lasciata a prato con finitura a carico di parte acquirente.

Il vialetto esterno ed il marciapiede pedonale verranno pavimentati con idonei materiali scelti dalla D.L. e/o dal comune ove necessario e prescritto.

L'area solarium verrà pavimentata in gres porcellanato per esterni a scelta della D.L., e verrà attrezzata con la fornitura in opera di una mini piscina con idromassaggio Certikin Swimspa nod. Ocean autoportante prefabbricata in monoblocco a forma rettangolare dimensione mt. 5.00 x 2.30.

**ART.16 – MODIFICHE**

La D.L. potrà apportare , a suo obbiettivo giudizio delle opere descritte, varianti o modifiche relative alle parti comuni e private che siano tali per altro da mantenere inalterato il risultato complessivo delle opere descritte.

I prodotti ed i marchi inseriti nel presente capitolato devono ritenersi puramente indicativi in quanto la D.L. avrà la facoltà a suo insindacabile giudizio di sostituire in tutto o in parte i componenti tecnologici ed i materiali.

L'acquirente riconosce inoltre che , nonostante i progressi tecnologici, l'edilizia rimane un prodotto ad alto contenuto artigianale e pertanto accetta che le opere, pur realizzate ad ultimate a regola d'arte, rientrino nelle abituali tolleranze costruttive e di legge .

**ART.17- NOTE FINALI**

Sono interamente a carico dei promissari acquirenti le spese relative agli allacciamenti ( enel, metano, fognatura, acqua, e telecom) oltre alle spese condominiali comuni anticipate dalla Parte Venditrice ( cassetta portariviste, corpi illuminanti comuni, centralino antenna TV e satellitare etc. ).

N.B.

In caso di varianti si rispetterà il prezzo dell'ultimo Bollettino della CCIAA di Bergamo.

..... li .....

IL VENDITORE

L'ACQUIRENTE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_