



## COMUNE DI BORGIO PANIGALE



### CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA

## LE VILLE DI BORGIO

Via della Salute 12

# Indice

1. Premessa
2. Reti tecnologiche
3. Descrizione delle opere e delle finiture e interventi strutturali
4. Pareti divisorie tra alloggi, parti comuni e pareti interne
5. Impianti meccanici
6. Impianto televisivo
7. Impianto elettrico
8. Impianto cucina
9. Impianto terrazze e logge
10. Dotazioni impianti elettrici e utenze comuni
11. Giardini
12. Finiture previste
13. Scale interne
14. Serramenti interni ed esterni
15. Soglie e davanzali
16. Opere in ferro
17. Apparecchiature sanitarie e predisposizioni scarico
18. Impresa esecutrice e varianti

## Descrizione delle opere:

### 1) PREMESSA

Le Ville di Borgo sono situate in via della Salute, 12 a Borgo Panigale: alle porte della città, punto strategico per la viabilità e la comodità ai servizi, pur mantenendo la riservatezza e la tranquillità grazie al contesto ricco di vegetazione.

Il progetto consiste in un podere completamente recuperato costituito da due fabbricati in fase di ristrutturazione, suddivisi rispettivamente in 6 unità presso l'ex fienile, oggi denominato come edificio A, e ulteriori 8 unità nella villa padronale, chiamato edificio B.

Un viale imponente, adornato da alberi ad alto fusto, è l'ingresso per l'abitazione dei sogni. Seguendo lo stradello ghiaiato, infatti, si arriva nel centro del borgo composto da abitazioni con ampi giardini per i piani terra, logge per gli ultimi piani, posti auto privati e un'area condominiale ricca di vegetazione. Le tipologie di appartamenti variano, da 95 mq fino ai 140 e 190 mq – con 2 o 3 camere da letto, e bagni privati in suite.

L'esterno delle ville presenta uno stato lavori già molto avanzato.



## 2) RETI TECNOLOGICHE

L'immobile sarà dotato delle seguenti reti tecnologiche:

- impianto di adduzione acqua potabile;
  - impianto di adduzione energia elettrica;
  - impianto di scarico (fognature) acque meteoriche;
  - impianto di scarico (fognature) acque saponate;
  - impianto di scarico (fognature) acque nere;
  - predisposizione impianti telecomunicazioni
  - Impianto Antenna TV e predisposizione Impianto Satellitare.
- Gli impianti di cui sopra saranno dimensionati e realizzati secondo le disposizioni di legge a firma di un tecnico abilitato

Le spese di fornitura degli enti erogatori saranno a carico degli acquirenti

## 3) DESCRIZIONE DELLE OPERE E DELLE FINITURE E INTERVENTI STRUTTURALI

Attualmente l'edificio esistente sarà oggetto di un intervento di ristrutturazione e completamento, oltre ad un intervento di adeguamento sismico, nel pieno rispetto della normativa vigente.

## 4) PARETI DIVISORIE TRA ALLOGGI, PARTI COMUNI E PARETI INTERNE

Le pareti divisorie tra gli alloggi, così come quelle tra alloggi e corridoi o vani scale, ove necessario, saranno coibentati sia dal punto di vista termico che acustico con isolante altamente performante e saranno realizzati con sistemi in muratura o in cartongesso a seconda delle esigenze progettuali, il tutto nel rispetto del progetto a firma di tecnico abilitato e nel pieno rispetto della normativa vigente.

### FINITURE DI FACCIATA E ISOLAMENTI

I solai di copertura e di pavimentazione saranno isolati ed impermeabilizzati secondo le disposizioni del progettista. Verrà effettuato un ripristino delle facciate.

### LATTONERIE E SCARICHI ESTERNI

Saranno in lamiera preverniciata a colore a scelta della direzione dei lavori di spessore 0.8 mm.

## 5) IMPIANTI MECCANICI

### IMPIANTO RISCALDAMENTO CON POMPA DI CALORE ELETTRICA

Sarà realizzato un impianto autonomo con pompa di calore elettrica (da definire sulla base del progetto definitivo) che alimenterà l'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria e l'impianto di riscaldamento mediante termoarredi secondo quanto disposto dal progettista termotecnico.

### IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

Sarà realizzata la sola predisposizione, consistente nella rete di scarico condensa con fornitura e posa tubazioni e corrugati per impianto elettrico.

## 6) IMPIANTO TELEVISIVO

Sarà costituito da una antenna composta da apparecchiatura generatrice di segnale e da apparati di ricezione installati su supporto porta antenne. I servizi distribuiti dall'impianto a tutte le utenze del complesso residenziale sono i seguenti:

- programmi televisivi terrestri su tutte le prese Tv;
- tutti i segnali SAT digitali e analogici trasmessi di norma sull'area oggetto dell'intervento su una sola presa per unità immobiliare (predisposizione alla ricezione di canali satellitari). La effettiva possibilità di visione di canali criptati rimane a carico di ciascun acquirente che dovrà dotarsi di apposita apparecchiatura in commercio (decoder o parabola).

## 7) IMPIANTO ELETTRICO

Verrà eseguito secondo le norme CEI mediante rete di distribuzione sottotraccia (nelle autorimesse e nelle cantine, nonché nei locali accessori al piano seminterrato sarà in canalina esterna) con tubo corrugato in plastica, conduttori in rame di sezione idonea; l'impianto sarà previsto in più reti distinte e separate: linee da 16 Ampère, l'illuminazione e le prese da 10 Ampère.

Il centralino e le sezioni dei conduttori saranno dimensionati per la potenza prevista (V. 230 – Kw 4,5); i frutti e le placche saranno forniti dalla Ditta Vimar, nella serie Plana o similari. Sarà possibile effettuare personalizzazioni sulle placche elettriche, sia a livello estetico che funzionale, previa approvazione dei tecnici preposti e contabilizzate come extra.

In particolare, l'impianto sarà così composto:

- più interruttori differenziali per ogni alloggio, posizionati secondo le indicazioni di progetto;
- centralino di appartamento, incassato nella posizione di progetto con interruttori magnetotermici, bipolari, da 16 A (di cui uno per piastra ad induzione) e da 10 Ampère, a separazione delle linee. Sarà assicurato il "Livello 1" di dotazione impiantistica, nel rispetto della Norma CEI 64.8, sez. 37.

Per i vani di ciascun alloggio è prevista la seguente dotazione, variabile in funzione dei metri quadrati dell'alloggio:

### BAGNO

- 1 Punto luce interrotto (centro stanza)
- 1 Punto luce parete (specchio)
- 2 Presa 2P+T 10A (laterale specchio)
- 1 Pulsante a tirante (vasca, ove prevista)

### LAVANDERIA OVE PRESENTE

- 1 Punto luce interrotto (centro stanza)
- 1 Presa 2P+T 10A (specchio)
- n° 2 Prese tipo shuko 16°

### CAMERA MATRIMONIALE

- 1 Punto luce invertito
- 5 Prese 2P+T 10/16A
- n° 1 Presa antenna TV
- n° 1 Presa telefonica/dati (laterale letto)
- n° 1 Termostato ambiente (predisposizione)

### CAMERA SINGOLA

- n° 1 Punto luce deviato
- n° 4 Prese 2P+T 10/16A
- n° 1 Presa antenna TV
- n° 1 Termostato ambiente (predisposizione)

### DISIMPEGNO

- n° 1 Punto luce invertito
- n° 1 Presa 2P+T 10/16

### CUCINA O ANGOLO COTTURA

- n° 1 Punto luce interrotto
- n° 3 Prese 2P+T 10/16A (cappa, fuochi, luci pensili)
- n° 3 Prese 2P+T 16A tipo shuko (forno, lavast., frigo)
- n° 2 Prese 2P+T 10/16A (zona TV)
- n° 1 Presa antenna TV
- n° 1 Termostato ambiente (predisposizione)

### SOGGIORNO

- n° 2 Punti luce invertiti
- n° 6 Prese 2P+T 10/16A
- n° 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- n° 1 Presa telefonica/dati

- n° 1 Termostato ambiente
- n° 1 Videocitofono
- n° 1 Suoneria elettronica (campanello + tirante vasca)

ESTERNO

- n° 1 Pulsante con targa portanome (pianerottolo)

VANO SCALA INTERNO ALLE UNITÀ

- n° 1 Punto luce deviato

RIPOSTIGLIO

- n° 1 Punto luce semplice

CANTINA

- n° 1 punto luce semplice
- n° 1 presa da 16 A+T bipasso

LOGGIA, BALCONE O TERRAZZO

- n° 1 punto luce interrotto
- n° 1 presa da 16 A+T bipasso stagna

GIARDINO

- n° 1 punto luce deviato
- n° 1 presa da 16 A+T bipasso stagna



## 8) IMPIANTO CUCINA

La cottura dei cibi avverrà tramite piastre ad induzione.

Le pareti attrezzate dei locali cucina o degli angoli cottura prevedono un attacco di acqua calda e fredda con scarico in PVC per lavello ed un attacco per lavastoviglie, con rubinetto portagomma.

## 9) IMPIANTO TERRAZZE E LOGGE

Ogni terrazzo, loggia o lastrico solare, nel numero di uno ad alloggio, sarà predisposto di un punto acqua completo di intercettazione interna e un punto luce con indicazioni della tipologia di fornitura da montare, secondo coordinamento condominiale indetto dalla D.L.. La spesa per la fornitura sarà a carico della parte acquirente.

La pavimentazione dei terrazzi sarà in gres da esterno, a scelta dell'impresa.

## 10) DOTAZIONI IMPIANTI ELETTRICI E UTENZE COMUNI

Le scale e le relative parti comuni, l'illuminazione esterna, le automazioni dei cancelli, saranno alimentati elettricamente da un apposito contatore condominiale le cui competenze saranno suddivise tra le unità immobiliari. L'impianto di illuminazione sarà realizzato con corpi illuminanti a scelta della Direzione Lavori,

comandato da pulsanti luminosi e dotato di temporizzatore per lo spegnimento automatico e di crepuscolare per quanto concerne l'illuminazione esterna.

## 11) GIARDINI

I marciapiedi all'interno dei giardini sono realizzati in pavimentazione in cotto rosa. Eventuali varianti saranno da concordare sulla base del progetto degli esterni e previa autorizzazione dal comune e dalla Direzione Lavori. È previsto l'attacco per l'acqua fredda.

## 12) FINITURE PREVISTE

Per le sole unità che non presentano alcun rivestimento e pavimento sarà possibile personalizzare gli ambienti dal capitolato che proponiamo. Quest'ultimo è composto da materiali di ottima qualità, prodotti dalle migliori marche di ceramiche per pavimenti e rivestimenti, quali Ragno ed Ermes Ceramiche, o similari. Quanto ai rivestimenti è anche possibile scegliere tra i diversi motivi decorativi a disposizione, fra i quali spaziare come extra per impreziosire i vostri locali.

### CERAMICHE PAVIMENTI

Pavimentazione in gres porcellanato colorato in massa, CREEK E REPLACE di Ragno o similari, dimensioni piastrella 60x60 cm e 30x60 cm con diverse colorazioni possibili.



Pavimentazione in gres porcellanato colorato effetto legno, WOODPASSION, WOODLIKE di Ragno, o similari, dimensioni piastrella 15x90 cm, e XYLA di Ermes Aurelia, o similari, dimensione piastrelle 20 x 80, con diverse colorazioni possibili.







CERAMICHE RIVESTIMENTI:

Serie CREEK e REPLACE di Ragno, o similari, con dimensione piastrelle 20x50 cm.  
I colori sono gli stessi dei pavimenti, per consentire di realizzare il medesimo effetto estetico anche sui muri.







Serie CANDY di Ragno, o similari, è una ceramica brillante e vetrosa, dal bordo leggermente spessorato, che richiama i colori e le decorazioni delle antiche maioliche, rivisitati nel formato 20x50 cm.







Serie CROSSOVER di Ermes Aurelia, o similari, è una collezione, in gres porcellanato colorato in massa, che interpreta la superficie della pietra nel formato 20 x 50.





Serie SOHO WALL di Ermes Aurelia, o similari, è una collezione di piastrelle, in gres porcellanato, in grado di donare alle pareti del bagno o della cucina una personalità unica, sviluppata nel formato 20x50.







### 13) SCALE INTERNE

Le scale interne avranno il parapetto in alluminio o ferro preverniciato a disegno semplice di colore a scelta della Direzione dei lavori. La pedata e l'alzata saranno in gres porcellanato sulle tonalità degli ambienti interni.

Le sopra citate caratteristiche hanno valore per le sole unità che non presentano uno stato avanzamento lavori tale da possedere già la scala e relativo parapetto.

### 14) SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

Il portoncino d'ingresso agli alloggi condominiali sarà del tipo blindato delle dimensioni di cm. 80/90x210 ad un battente, classe antieffrazione 3 marca Dierre modello Sentry o similare, avente abbattimento acustico di circa 39 db, sistema di chiusura con cilindro ad alta sicurezza con profilo europeo, occhio magico, blocco di apertura, pannello interno del medesimo colore degli infissi, pannello esterno laccato colore RAL a scelta della D.L. pomolo esterno in metallo cromo satinato e spazzolino parafreddo regolabile.

La chiusura per le unità con ingresso indipendente dai giardini privati, è prevista tramite appositi scuri in legno e porta finestra in vetro, coordinata agli infissi.

Le porte interne agli alloggi avranno dimensioni 70-80 x 210 cm.

Sono previste tamburate, a battente, cieche, lisce, laminate, dello spessore di 45 mm, complete di maniglie di acciaio cromo satinato e serratura ditta tre Ellen o similari o similari.

Le unità prive di serramenti esterni saranno in PVC colore bianco massa costruito con profili dello spessore indicativo di 70 mm, e vetrocamera secondo quanto disposto dalla l.10/91, caratterizzati dalla linea estetica dai contorni stondati con varietà di fermavetro disponibili. La ferramenta sarà in acciaio colore satinato.

Apertura anta a ribalta compresa. Dimensioni secondo il progetto architettonico.

L'oscuramento avviene tramite scuri in legno di diverso colore.



## 15) SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie e i bancali esterni esistenti sono in pietra serena color grigio.

Le soglie e i bancali esterni delle altre unità saranno in cemento prefabbricato o similare, effetto pietra serena color grigio.

All'interno degli appartamenti il cambiamento tra pavimenti di diversi materiali sarà delimitato da un coprigiunto in acciaio satinato, se necessario.

## 16) OPERE IN FERRO

A protezione dei contatori Enel è prevista la fornitura in opera di idonei armadietti con sportelli in alluminio zincato e verniciato. I cancelli pedonali e carrabili saranno in profilati di ferro a disegno semplice zincati e verniciati nel colore scelto dalla Direzione Lavori. Sul perimetro del lotto e sul perimetro dei giardini privati sarà posta in opera una recinzione in rete metallica plastificata assicurata su idonei paletti metallici plastificati.

## 17) APPARECCHIATURE SANITARIE E PREDISPOSIZIONI SCARICO

### Dotazione bagni

#### SANITARI

- Lavabo sospeso con troppo pieno e foro per rubinetto PASS 62 o similare
- Bidet COMBIFIX ITALIA SOSPEO o similare
- Wc COMBIFIX ITALIA SIGMA 8 SOSPEO o similare
- Placca di scarico modello SIGMA 20 o similare
- Placca di scarico modello SIGMA 30 doppio tasto o similare
- Coprivaso slim o similare
- Piatto doccia DURAVIT o similari, in ceramica bianca di dimensioni 100x80 cm h 4,5 cm
- Sifone Piatto doccia C/PILETTA tappo cromato o similare
- Miscelatore lavabo BM KRIS MF C/SCAR. 11/4 CR o similare
- Miscelatore bidet BM KRIS MF 11/4 C/SCAR. CR o similare
- Set miscelatore doccia a incasso BM KRIS CR o similare
- Asta doccia a muro 3 getti completa BM VENICE o similare
- Presa acqua a muro ½ lux BM o similare





TERMO ARREDO:

- Scaldasalviette TM TOWER 1440X500 BN o similare



## 18) IMPRESA ESECUTRICE E VARIANTI

All'acquirente, con spese a carico di quest'ultima ed esclusivamente per l'interno della unità immobiliare oggetto di compravendita, è consentito chiedere varianti distributive, che potranno essere eseguite a condizione che siano consentite dalle vigenti norme edilizie e di igiene.

**La realizzazione di tali varianti avverrà previa accettazione del Direttore dei Lavori che, a seguito del consulto con i tecnici preposti, ne verificherà la compatibilità amministrativa e normativa.**

Eventuali modifiche e variazioni o sostituzioni richieste dall'acquirente che modifichino quanto stabilito dal "Capitolato dei lavori" e dai disegni sottoscritti dalle parti contraenti, se possibili, verranno eseguite solo se indicate in tempo utile, con conferma d'ordine firmata dall'acquirente e saranno ricompensate per le sole quantità eccedenti il progetto, tenendo conto della compensazione aritmetica per eventuali quantità non eseguite o eseguite in meno.

Le opere in variante saranno definite (sia sotto il profilo tecnico che economico) direttamente tra l'acquirente e l'impresa esecutrice dei lavori nel prosieguo indicata anche come impresa. Le opere in variante verranno stimate con un preventivo di massima e dovranno essere pagate all'ordine: al termine della loro esecuzione verrà effettuato il conteggio dettagliato applicando il listino prezzi edito dalla Camera di Commercio di Bologna riguardante i "Prezzi informativi delle Opere Edili in Bologna" del periodo in cui sono eseguite; in difetto a questo si farà riferimento alle quotazioni fornite dalla impresa.

Per ragione di responsabilità imputabile alla impresa e di garanzia per l'acquirente non è possibile che l'acquirente fornisca e/o posi materiali e componenti della costruzione; ancora, è fatto divieto all'acquirente di dare disposizioni direttamente agli addetti ai lavori e di accedere al cantiere senza l'accompagnamento della Direzione Lavori o di tecnico incaricato dalla venditrice (il Capocommessa dell'impresa costruttrice).

Nota bene: Il presente Capitolato s'intende di massima essendo ancora in corso la progettazione esecutiva e potranno essere apportate dalla Proprietà e dalla D.L. quelle modifiche che in corso d'opera si rendessero necessarie, sia in relazione a nascenti necessità di cantiere, sia a specifiche problematiche che potrebbero scaturire da diverse esigenze normative, che per cause commerciali non prevedibili (materiali non più reperibili o altro). In ogni caso si manterrà lo standard qualitativo descritto nel presente Capitolato.

Le foto e i render inserite nel presente documento hanno valore puramente indicativo.