

CAPITOLATO di VENDITA

**Comune di
SAN MAURO PASCOLI
VIA TRENTO n. 3 – APPARTAMENTO 1**

**RISTRUTTURAZIONE
UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE**

TRILOCALE

Via Trento 3, San Mauro Pascoli (FC)



INDICE		
ARTICOLI	VOCE	NUMERO PAGINA
A	PREMESSA	3-4
B	SPECIFICHE TECNICO- COSTRUTTIVE	4
	COSTRUZIONI e FINITURE	4
1	COIBENTAZIONE PAVIMENTO COPERTURA. MURATURA DIVISORIA TRA UNITA' IMMOBILIARE E PIANEROTTOLO COMUNE, TERRAZZO, ALTRA UNITA' IMMOBILIARE URBANA	4
2	MURATURE INTERNE: TRAMEZZATURE	5
3	PAVIMENTAZIONE INTERNA	5
4	INTONACI. Formazione di intonaco a civile per interni.	5
5	PAVIMENTO da INTERNI. BAGNO INCLUSO	6
6	BATTISCOPI da INTERNI	6
7	PAVIMENTO BAGNO come da CAPITOLATO	6
8	RIVESTIMENTO ZONA COTTURA – FUORI CAPITOLATO	7
9	PORTA BLINDATA	8
10	SERRAMENTI ESTERNI CERTIFICATI: FINESTRA BAGNO e PORTE FINESTRE	9
11	OPERE IN CARTONGESSO TRADIZIONALE	9
12	DECORAZIONE INTERNA	9
13	DECORAZIONE ESTERNA	10
14	OPERE ESTERNE – TERRAZZO	10
15	IMPIANTO ELETTRICO	10
16	IMPIANTO IDRICO SANITARIO	11-12
17	IMPIANTO RISCALDAMENTO – RAFFREDDAMENTO. AUTONOMO	12
18	IMPIANTO GAS. ESCLUSO. PIANO	12
19	IMPIANTO FOTOVOLTAICO	12-13
C	VARIE	13-14

L'area in cui si trova l'immobile risulta dotata di tutte le principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'immobile si trova in via Trento, zona delimitata da via Vittorio Veneto e via Palmiro Togliatti.

Il quartiere si presenta tranquillo, ben servito dai mezzi pubblici e dai vari servizi con fruizione quotidiana (scuole, supermercati, farmacie, uffici postali ecc.) ottimamente collegato al centro e caratterizzato da tipologie edilizie miste: anni 60 – 70 – 80 e immobili di recente costruzione e/o ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di ristrutturazione, ubicata al piano terra, sarà ristrutturata in conformità al progetto edilizio depositato presso l'ente preposto, *ufficio tecnico del comune di San Mauro Pascoli*, dal professionista incaricato dalla parte Promittente Venditrice.

Il progetto prevede la ristrutturazione di n. 1 unità immobiliare, tipologia trilocale con ampio giardino pensile e posto auto privato.

L'unità immobiliare in oggetto, fa parte di uno stabile che si sviluppa su TRE fuori terra. L'accesso avviene attraverso un ingresso indipendente dalla via Trento.

Tutti gli appartamenti sono riscaldati con impianti autonomi in pompa di calore.

Il trilocale è dotato di impianto di riscaldamento a pavimento autonomo con pompa di calore elettrica.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da ingresso, soggiorno e cucina a vista, zona notte con una camera da letto matrimoniale e una camera da letto singola, con un bagno finestrato (dotato di piatto doccia, sanitari sospesi, lavabo bagno e mobile lavabo).

Il bagno cieco è dotato di ventilazione forzata meccanizzata.

Resta escluso l'impianto antifurto che, a discrezione della parte Promissaria Acquirente, potrà essere wi-fi.

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita, potranno, in fase esecutiva, essere variate da parte della Promittente Venditrice/Direttore dei Lavori per esigenze tecniche / costruttive, funzionali, estetiche o per problematiche connesse alle procedure urbanistiche vigenti.

Variazioni che potranno essere sostituite con soluzioni di qualità equivalente, nel rispetto della regola dell'arte.

Le stesse non comporteranno la riduzione del valore tecnico economico dell'unità immobiliare oggetto di vendita.

La vendita si intende chiavi in mano.

L'elaborato grafico allegato è parte integrante del presente capitolato di vendita.

Le dimensioni riportate potranno essere suscettibili di leggere variazioni in fase esecutiva. Per i lavori saranno rispettate tutte le norme e i regolamenti comunali vigenti.

➤ **Variazioni o modifiche al progetto, alla tipologia e alla qualità dei materiali.**

Qualora la parte Promissaria Acquirente manifesti la volontà di apportare integrazioni e/o modifiche al progetto, sia di carattere distributivo interno che di finiture interne potrà scegliere, ove consentito dalla parte Promittente Venditrice/Direzione Lavori, i materiali, gli accessori e la tipologia di posa in opera.

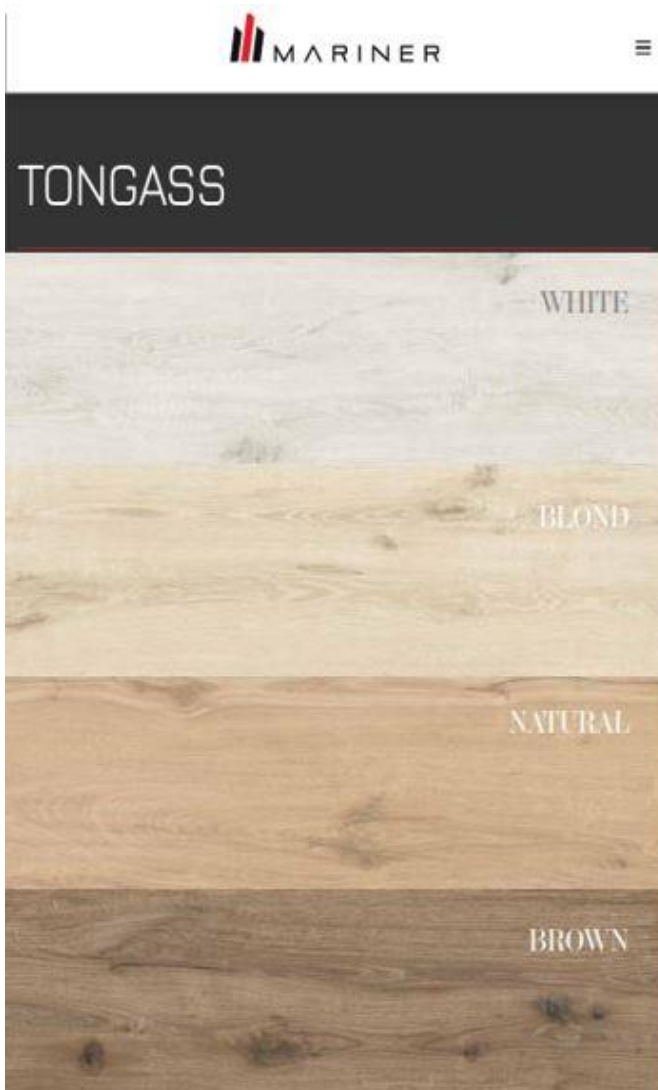
La parte Promissaria Acquirente dovrà comunicare tempestivamente per iscritto le variazioni, in modo da consentire l'esecuzione dei lavori nei tempi stabiliti e affinché eventuali ritardi non intralcino l'esecuzione delle opere.

Le modifiche saranno accettate dalla parte Promittente Venditrice solo se compatibili con le esigenze tecniche della ristrutturazione, con le norme urbanistiche di legge vigenti e con il crono programma dei lavori.

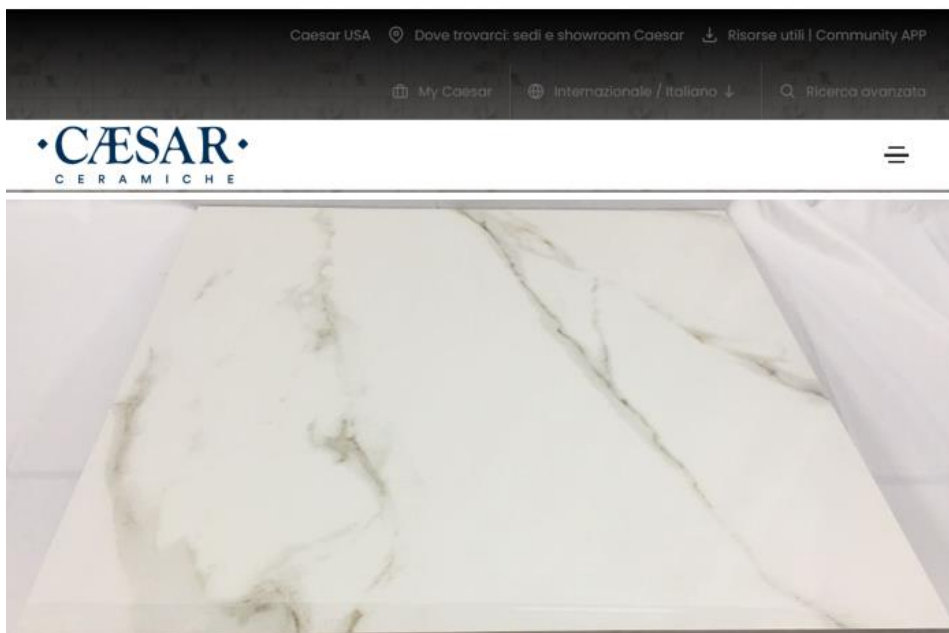
B	SPECIFICHE TECNICO - COSTRUTTIVE
----------	---

COSTRUZIONI e FINITURE

1	COIBENTAZIONE PARETE ESTERNA Il progetto prevede una muratura a cassetta costituita da due pareti Poroton con interposto isolamento termico. MURATURA DIVISORIA tra UNITA' IMMOBILIARE e altra UNITA' IMMOBILIARE URBANA. Il progetto prevede l'inserimento di pannelli in materiale isolante acustico e/o contro pareti di tamponamento. La muratura di divisione si presenta di spessore adeguato e in regola con la normativa vigente.
2	MURATURE INTERNE: TRAMEZZATURE Le tramezzature interne sono in laterizio forato spessore 8 cm. Legati da malta

	cementizia Massimo spessore finito cm. 11. La dimensione di eventuali cavedi impianti (bagno e cottura), potrebbero variare in fase esecutiva.
3	PAVIMENTAZIONE INTERNA Su tutta la superficie dell'unità immobiliare, è presente il riscaldamento a pavimento idoneo per garantire la futura posa a colla delle pavimentazioni da capitolato e/o extra capitolato. Pavimentazioni extra capitolato: sarà cura della Promittente Venditrice verificare l'idoneo spessore della piastrella scelta dalla Promissaria Acquirente. 
4	INTONACI. Formazione di intonaco a civile per interni. Gli intonaci sono eseguiti sui muri perimetrali interni. I soffitti sono realizzati in lastre di cartongesso.

5	PAVIMENTO da INTERNI. BAGNO INCLUSO Il pavimento da interni sarà unico per tutta l'unità immobiliare. Casa produttrice MARINER, collezione TONGASS: Gres porcellanato effetto Legno naturale, grande formato (cm 20 x 120 – spessore mm. 9,5) posato a correre sfalsato. Scorta da definire con l'impresa esecutrice dei lavori. <u>O SIMILARI.</u> <i>Prima scelta - campionatura selezionata presso il fornitore di fiducia.</i> Posato a colla con fibre sintetiche su massetto di spessore adeguato. Larghezza giunto da definire con fuga minima 1 mm. Colore Stucco abbinato, fuga bella Kerakoll. Eventuale scelta di pavimentazione in legno dovrà essere comunicata prima dell'esecuzione dei sottofondi. Il costo dei materiali fuori capitolato sarà comunicato alla Promittente Venditrice dall'impresa esecutrice dei lavori, previa verificare idoneo spessore della piastrella. La Promittente Venditrice e/o Direttore dei Lavori potranno scegliere di modificare le caratteristiche della pavimentazione da capitolato.
6	BATTISCOPI da INTERNI Il battiscopa è in legno MDF colore bianco come la porta interna del bagno e il pannello interno della porta blindata. Opaco. Posato a colla con fibre sintetiche. Scorta da definire con l'impresa esecutrice dei lavori. H. cm 8/10. Posa tradizionale, no filo muro. Esclusa la fornitura e 'posa in opera pareti angolo cottura. La Promittente venditrice e/o Direttore dei Lavori potranno scegliere di modificare le caratteristiche e il colore del battiscopa.
7	PAVIMENTO BAGNO come da CAPITOLATO Il pavimento del bagno è unico per entrambi i bagni. Casa produttrice CAESAR CERAMICHE, collezione CALACATTA ORO: Gres porcellanato levigato effetto marmo bianco con leggera venatura dorata, grande formato (cm 60 x 120 – spessore mm. 9,9). Scorta da definire con l'impresa esecutrice dei lavori. <u>O SIMILARI.</u> <i>Prima scelta - campionatura selezionata presso il fornitore di fiducia.</i> Posato a colla con fibre sintetiche su massetto di spessore adeguato.



Schemi di posa particolari e pezzi speciali delle piastrelle (matite, listellini, mosaici, etc.) non sono previsti. Posato a colla. Colore Stucco bianco.

Presso il fornitore di fiducia sarà possibile visionare altra tipologia di materiale **fuori capitolato:** Gres porcellanato vari formati e colori.

Il costo dei materiali fuori capitolato sarà comunicato alla Promittente Venditrice dall'impresa esecutrice dei lavori, previa verificare idoneo spessore della piastrella.

La Promittente Venditrice e/o Direttore dei Lavori potranno scegliere di modificare le caratteristiche del rivestimento da capitolato

8 PORTA INTERNA TRADIZIONALE a BATTENTE

La porta interna fornita e posata in opera su controtelai in legno sarà del tipo a un battente. Misura luce 70 x 190.

Modello tradizionale, porta bianca, opaca liscia o altro a discrezione della parte Promittente Venditrice.

Casa produttrice COCIF, collezione ZENIT: effetto Legno con venature e nodi bianco naturale, maniglia in acciaio con accessori cromo satinati. *Prima scelta - campionatura selezionata presso il fornitore di fiducia.* Posato a colla con fibre sintetiche su massetto di spessore adeguato.



Maniglia come da foto (con rosetta e bocchetta in zama argento spazzolato), resistente agli urti e all'usura nel tempo.



Presso il fornitore di fiducia sarà possibile visionare altri colori e modelli della casa produttrice COCIF, **fuori da capitolato, con costi aggiuntivi.**

9 PORTA BLINDATA

La porta di accesso all'unità immobiliare sarà Blindata certificata in acciaio elettrolitico zincato colore

testa di moro, anta in acciaio zincato con pannello interno in mdf standard colorazione effetto legno ed esterno in ALLUMINIO P.O.L. mod. ASTON standard colorazione effetto legno.

Dotata di cerniere a vista, limitatore di apertura, occhio magico, soglia in alluminio, piastra anti trapano a protezione della serratura, cilindro alta sicurezza New Power e New Defender, maniglieria standard colorazione argento

La Promittente Venditrice e/o il Direttore dei Lavori potranno scegliere di modificare le caratteristiche della porta blindata da capitolato.

La parte Promissaria Acquirente non potrà apportare modifiche alla tipologia della porta blindata o al colore dei pannelli.

Sarà cura della parte Promittente Venditrice, in sede di rogito, consegnare alla parte Promissaria Acquirente, le chiavi di sua spettanza.



Porta blindata ASTON standard colorazione effetto legno

10	SERRAMENTI ESTERNI CERTIFICATI: FINESTRA BAGNO e PORTE FINESTRE Le finestre e le porte finestre saranno in alluminio PVC. Caratteristiche principali:
----	--

	Colore PVC interno bianco, colore PVC esterno noce. Isolamento termico garantito dalla profondità del profilo e dalla tecnica a 6 camere che fungono da barriera isolante tra le basse temperature esterne e il calore degli ambienti interni. Finiture in alluminio, con accessori cromo satinati. La stratigrafia dei serramenti sarà conforme ai requisiti di trasmittanza richiesti dalle normative ad alto risparmio energetico: valore di trasmittanza termica (profilo) pari a $U 1.3 \text{ W/m}^2\text{K}$. Le fessure tra serramento e muratura saranno riempite con materiale isolante prima del montaggio dei coprifili. I serramenti utilizzati offrono un'alta tenuta ermetica ottenuta mediante guarnizioni per un elevato isolamento acustico e termico. La parte Promittente Venditrice potrà apportare modifiche alla tipologia dei serramenti. La parte Promissaria Acquirente non potrà apportare modifiche alla tipologia dei serramenti dell'immobile.
11	OPERE IN CARTONGESSO TRADIZIONALE Le lastre del tipo standard saranno fissate con viti su orditura metallica di sostegno. Detta struttura sarà adeguatamente fissata all'opera muraria esistente mediante tasselli e isolata dalla stessa tramite nastro in polietilene espanso da 2 mm di spessore. Nell'intercapedine delle pareti sarà inserito come isolante termico-acustico un materassino di lana minerale dello spessore di 70 mm. Isolamento acustico dB 40 circa
12	DECORAZIONE INTERNA Le pareti e i soffitti saranno tinteggiati con idropittura traspirante colore grigio tortora chiaro.
13	DECORAZIONE ESTERNA Le pareti e i soffitti saranno tinteggiati con idropittura traspirante colore RAL come esistenti
14	OPERE ESTERNE – TERRAZZO Le opere esterne esistenti quali: copertine copri muretti terrazzo, soglie, divisorio in vetro e ferro, ringhiere e pavimentazione, saranno oggetto di pulizia con prodotti idonei
15	IMPIANTO ELETTRICO

L'unità immobiliare sarà dotata di impianto elettrico autonomo (potenza contrattuale di 3 KW) realizzato secondo le norme CEI di tipo civile con condutture incassate nelle strutture.

L'impianto elettrico sarà realizzato in conformità alle diverse normative vigenti, costituito da conduttori sfilabili di adeguate sezioni alloggiati all'interno di tubazioni flessibili sottotraccia e sottopavimento con scatole porta-frutti e scatole di derivazione incassate con coperchi e placchi a filo parete.

L'impianto prevede:

Quadro elettrico generale (quadro di distribuzione generale secondo normative CEI).

Impianto e rete di messa a terra generale.

Allaccio alla colonna montante linea telefonica esistente.

Impianto citofonico.

Impianto autonomo TV digitale-terrestre. Presa TV/SAT.

Alla consegna degli immobili sarà cura della parte Promittente Venditrice trasmettere alla parte Promissaria Acquirente idonee certificazioni e dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici, attestanti la loro realizzazione in conformità alle vigenti normative.

La serie di frutti sarà la **VIMAR serie PLANA**, con placche di colore bianco.

Impianto comprensivo di nuovo quadro elettrico da incasso con sezionatore, differenziale per la forza, differenziale per la luce e differenziale per la cucina. Compresa posa di scatole, tubazioni, infilaggio cavi e montaggio apparecchiature per punti luce e punti presa, presa TV terrestre, presa telefono, aspiratore ventilazione forzata.

Fornitura e posa in opera nuovo Citofono. Posizione cassette di derivazione a discrezione dell'impresa esecutrice e della D.L.

La distinta punti BASE elencata potrebbe subire integrazioni o modifiche in fase esecutiva:

INGRESSO/ZONA GIORNO – BAGNO – ZONA NOTTE

- Quadro elettrico generale
- 1 punto campanello
- Suoneria interna
- Citofono
- 1 punto Telefono (internet wi-fi) -
- 9 punti presa UNEL
- 1 punto presa comando termo convettore
- 20 punti luce comandati
- 19 comandi unipolari
- 1 punto di alimentazione per pompa di calore macchina interna (troppo tecnico)

	• 1 punto di alimentazione per pompa di calore macchia esterna (come sopra) • 1 punto di alimentazione per sonda esterna (come sopra)
17	IMPIANTO IDRICO SANITARIO L'impianto idrico sanitario seguirà tutte le prescrizioni e norme richieste dal Regolamento di Igiene in vigore nel Comune di San Mauro Pascoli. La distribuzione dell'acqua potabile avrà luogo con il sistema a captazione diretta dalla rete attraverso contatore volumetrico generale. L'erogazione dell'acqua calda con impianto autonomo. Il contatore acqua esistente è ubicato esternamente in apposita nicchia con sportello PUNTI ACQUA. Punto acqua completo di carico con apposita tubazione in multistrato rivestita e scarico con tubazione, di primaria casa produttrice, sottotraccia. Attacchi per: Collettore per bagno e cottura (se necessario, ubicazione da definire) wc sospeso, bidet sospeso, lavabo, attacco doccia, lavello /lavastoviglie e lavatrice. FORNITURE. Tutte le forniture saranno di primaria casa produttrice. Composizione bagno formata d finitura effetto legno o laccato bianco opaco. Base porta lavabo con cassettone in resina e specchiera completa di faretto. Wc sospeso in ceramica serie JAGO GEDA con coprisedile. Colore bianco. Bidet sospeso in ceramica serie JAGO GEDA colore bianco. 



Piatto doccia 100x80 ACQUABELLA BASE SLATE bianco

18	IMPIANTO RISCALDAMENTO – RAFFREDDAMENTO. AUTONOMO IN ATTESA DI CONFERMA
19	IMPIANTO GAS. ESCLUSO. PIANO COTTURA a INDUZIONE. Il progetto ha la predisposizione al Gas ma prevede piano a induzione.
20	IMPIANTO FOTOVOLTAICO Il progetto prevede l'installazione di 1 impianto da 1,2KW Le caratteristiche principali sono le seguenti: I moduli fotovoltaici saranno realizzati in silicio monocristallino da 410W (o superiori) di produttore leader mondiali e dotati di garanzia di 12 anni Inverter monofase dotato di filtri e dispositivi di sezionamento e protezione e controllo idonei al

	trasferimento della potenza del generatore FV alla rete, in conformità ai requisiti normativi, tecnici e di sicurezza imposti dall' E- DISTRIBUZIONE per le apparecchiature. Sarà realizzato un armadio in resina con grado di protezione IP65 che conterrà gli interruttori magnetotermici e differenziali di protezione delle linee e delle apparecchiature elettroniche, la strumentazione di misura per la quantificazione dell'energia prodotta e per il controllo dei parametri di esercizio, i dispositivi e di interfaccia previsti dalle disposizioni AASS DK 5940.
--	--

C	VARIE
----------	--------------

Nel costo pattuito a corpo sono comprese e a carico della parte Promittente Venditrice:

- Spese tecniche quali:
 - Progettazione architettonica e impiantistica (ove necessaria) completa degli allegati;
 - pratiche comunali, catastali e accessorie necessarie, inclusi gli oneri relativi al costo di deposito;
 - piano della sicurezza in fase progettuale ed esecutiva;
 - trasmissione della notifica preliminare di cantiere agli enti preposti.
- Direzione lavori.
- Dichiarazioni di conformità degli impianti.
- Rilascio Attestato di prestazione energetica "APE".
- Fornitura e posa in opera contatore/i utenze domestiche.

Restano a carico della parte Promissaria Acquirente:

- Spese notarili e imposte di legge relative al trasferimento della proprietà e di eventuale mutuo.
- Spese di allacciamento alle utenze dedicate.
-

La consegna dell'unità immobiliare verrà effettuata dalla Parte Promittente Venditrice entro il termine stabilito contrattualmente e fissato nel preliminare di compravendita.

E' fatto divieto alla parte Promissaria Acquirente di accedere al cantiere senza l'accompagnamento del Direttore dei Lavori o di altra persona indicata dalla parte Promittente Venditrice.

Dal presente capitolato restano escluse tutte le opere non espressamente descritte e menzionate.

Qual ora la parte Promissaria Acquirente intendesse apportare delle varianti alle lavorazioni descritte, dovrà comunicarlo tempestivamente alla Promissaria Acquirente, la quale, ne stabilirà la fattibilità e ne comunicherà eventuali costi aggiuntivi, diminuzioni e/o maggiorazioni di prezzo.

Il presente documento costituisce elemento contrattuale solo se allegato al contratto preliminare di compravendita sottoscritto dalle parti.

PER ACCETTAZIONE e PRESA VISIONE

PARTE PROMITTENTE VENDITRICE
(timbro e firma)

PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE (firma)

Allegato: planimetria quadrilocale

Il presente capitolato è composto da n. 15 pagine

PARTE PROMITTENTE VENDITRICE

PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE

San Mauro Pascoli, li _____