

RESIDENZA LOTTO A1 CAPITOLATO DESCRITTIVO

PREMESSA – DESCRIZIONE GENERALE DELLE CASE E DEL PROGETTO allegato B al preliminare di Compravendita

L'intervento in oggetto sorge nel territorio del Comune di MADONE in Via Monte San Michele. Il Complesso residenziale denominato "IL PARCO DELLA FORNACE" ha destinazione prevalentemente residenziale e nello specifico il "LOTTO A1" è composto da 3 corpi eretti su 2 o 3 piani fuori terra, alcuni completati anche da piano sottotetto e/o piano interrato con rampa, vialetti e relativi impianti in comun con lotti adiacenti. Gli edifici sono stati progettati per raggiungere molto probabilmente la **CLASSE ENERGETICA A4** (con Software Cened attualmente in vigore) e gli indici di prestazione energetica di progetto sono indicati nella relazione tecnica ex legge 10 allegata al progetto stesso.

CONCETTI ED ELEMENTI D'ARCHITETTURA BIOCLIMATICA

Il progetto delle case nasce dal concetto che il clima condiziona fortemente il modo di vivere l'abitazione e di conseguenza di edificare abitazioni. Si è posta quindi attenzione alla disposizione delle case, all'efficacia degli isolamenti ed alla dotazione di impianti tecnologicamente molto avanzati ma di semplice gestione.

La facciata principale delle case è stata orientata a sud per un maggior sfruttamento della radiazione solare prevedendo grandi superfici vetrate protette da ampie gronde o balconi. Gli edifici oggetto della presente, fanno parte di un più ampio progetto che portano idealmente a considerare le residenze del lotto B facenti parte di un ampio parco urbano dove viali alberati, ampie superfici a giardino tendono a creare un microclima favorevole all'insediamento di attività residenziali.



La piantumazione esterna d'estate riduce l'irradiazione del sole migliora il microclima svolgendo una funzione riequilibratrice dell'umidità e di purificazione dell'aria.

PARTE PRIMA - STRUTTURE EDIFICIO TIPO RESIDENZIALE:

FONDAZIONI :

Le fondazioni sono realizzate in cemento armato gettato in opera con barre in acciaio ad aderenza migliorata e con calcestruzzo di adeguate caratteristiche di resistenza, queste posate su letto di sottofondazione in magrone di calcestruzzo. Sotto i pavimenti dei locali sgombero privati si realizza gattaiolato areato mentre sotto i pavimenti di box e spazi condominiali in genere si realizza riempimento con materiale arido.

STRUTTURE PORTANTI VERTICALI:

La struttura portante verticale per il piano interrato è costituita prevalentemente da muri perimetrali e pilastri in calcestruzzo armato gettato in opera con casseforme modulari o pannelli. Tutte le pareti perimetrali contro-terra sono adeguatamente impermeabilizzate sul lato esterno, con successiva posa di idonea protezione e drenaggio.

PROMISSARIO ACQUIRENTE

PROMITTENTE VENDITRICE

STRUTTURE ORIZZONTALI:

Il solaio di copertura del piano interrato è costituito da lastre prefabbricate alleggerite tipo "predalles" di adeguato spessore con orditura portante di travi e cordoli in calcestruzzo armato gettati in opera; il tutto lasciato visibile nei corselli di manovra, box, locali sgombero e locali destinati ad altro uso.

Il solaio di copertura del piano terra è in laterocemento con orditura portante di travi e cordoli gettati in opera. Il solaio di copertura del piano primo salvo casi particolari è composto da travature principali in legno lamellare di qualità commerciale e travetti sempre in legno lamellare il tutto trattato con materiale antitarlo. Gronde e balconi/loggiati costituite da travetti in legno lamellare. Tutte le strutture sono eseguite in conformità al progetto elaborato dal tecnico incaricato nel rispetto delle normative vigenti.

COPERTURA:

La copertura a falde inclinate dell'edificio è realizzata con solaio composto da travi di colmo, travetti in legno lamellare e assito in legno di abete qualità commerciale. Il manto di copertura è in tegole di laterizio tipo portoghesi e tutte le lattonerie (canali, scossaline, pluviali) sono in lamiera preverniciata.

La copertura delle scale è realizzata con arcarecci orizzontali.

PARTE SECONDA- FINITURE E DOTAZIONI DELLE CASE

PARETI ED ISOLAMENTI

Le murature perimetrali sono realizzate con grandi spessori di materiale isolante leggero e materiali costruttivi ad alta inerzia termica, quali laterizi ed intonaci premiscelati di calce. L'abbinamento a coperture leggere fortemente isolate e ventilate, garantiscono ottime prestazioni acustiche e termiche sia in inverno che in estate. La parete perimetrale ordinaria è costituita da doppio laterizio intonacato con interposta lana minerale per uno spessore di 16cm. La copertura è stata progettata con travi ed arcarecci in legno accuratamente ventilata e coibentata all'estradosso con 18cm di isolante in fibra minerale. I muri divisorii fra le singole unità immobiliari sono realizzati con doppio tavolato per uno spessore totale di circa 36cm, con interposto isolamento fibroso termoacustico da 4+6cm. I divisorii interni agli alloggi sono eseguiti con mattoni forati da 8cm, da 12cm per la parete attrezzata dei bagni, intonacati con intonaco premiscelato e finitura a gesso od a civile per i bagni. I divisorii interni del piano interrato sono in blocchetti cavi di cls a vista. Sotto tutti i pavimenti degli alloggi al piano terra viene eseguito isolamento termico composto da un pannello da 100mm di polistirene, al piano terra e primo si prevede un isolamento termoacustico costituito da un materassino fono-assorbente in feltro aggluato + poliestere e da un sottofondo in calcestruzzo cellulare.



FINITURE ESTERNE DELLE CASE:

Tutte le pareti esterne del fabbricato presentano finitura con intonaco rustico e sovrastante intonachino (colori tenui concordati con gli enti). Al piano terra verrà eseguita una zoccolatura esterna delle facciate. Le facciate sono caratterizzate da ampie pareti perimetrali ad est ed ovest con pilastri rivestiti in mattoni paramano faccia a vista, tra un pilastro e l'altro, per tutta la lunghezza della quinta delle scale sarà installata una parete in doghe di alluminio color legno; il fronte a sud è caratterizzato da un'impostazione a porticato continuo con balconi completati da parapetti metallici in doghe orizzontali di alluminio, motivo in continuità con le facciate di testa. Le gronde e i loggiati sono in legno, il lato sud in particolare è caratterizzata dalla presenza di una trave metallica verniciata grigia a sostegno dei travetti; a protezione delle porte finestre, lato nord, sono previste pensiline costituite da travetti di legno sormontati da lastre traslucide.

CANNE DI ESALAZIONE:

Ogni cucina sarà dotata di canna in PP di esalazione vapori.

L'incassettatura di sfiati, eventuali canne fumarie od esalatori, potrebbero, per esigenze strutturali e dimensionali sporgere dagli spessori delle partizioni o dei tamponamenti, mentre potrebbero rimanere a vista nei locali autorimessa.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Al piano interrato sono previsti pavimenti in calcestruzzo con superficie indurita con spolvero di quarzo e cemento e finitura a frattazzo meccanico su sottostante massiciata in materiale arido per tutti i box, i corselli di manovra e tutti i locali comuni, mentre negli altri locali scantinati di proprietà esclusiva il pavimento è con caldana in battuto di cemento. Il pavimento dei balconi/loggiati è in grès fine porcellanato posato con sottofondo in malta di cemento o sopraelevato previa impermeabilizzazione con guaina bituminosa o equivalente così come il pavimento dei porticati piano terra è in grès fine porcellanato posato a correre. Le scale esterne sono tutte rivestite in granito serizzo lavorato grezzo antiscivolo o materiali simili, mentre tutti i marciapiedi e vialetti in masselli autobloccanti effetto anticato.

Per i locali abitabili, soggiorni, bagni e cucine è previsto pavimento in ceramica monocottura smaltata o gres porcellanato 20x20 / 30x30 / 35x35 posato a correre da scegliersi fra le campionature messe a disposizione dal promittente; I rivestimenti, in ceramica smaltata 15x15 / 20x20 / 20x25, 1^ scelta con colori a scegliersi (rimangono sempre esclusi decori eventuali) sono previsti nelle lavanderie e saranno eseguiti solo sulla parete attrezzata fino ad un'altezza massima di 2mt, mentre nei bagni si rivestono a richiesta, tutte le pareti fino ad un'altezza massima di 2mt. Rivestimenti non previsti nelle cucine.

I pavimenti nelle camere da letto, in alternativa alla ceramica, possono essere in parquet prefinito posato a correre dello spessore di 10 mm, a listelli da 5x25cm, incollati, verniciatura e finitura superiore semilucida da scegliersi nelle essenze ROVERE o IROKO.

Nei punti di congiungimento fra legno e ceramica è posto un profilo in alluminio a forma di T oppure sigillatura in silicone per rifinire la giunzione dei pavimenti. I pavimenti sono completati con la posa in opera di zoccolini inchiodati e/o siliconati.

N.B. l'acquirente ha comunque possibilità di cambiare tipologia di pavimentazione, senso di posa, aggiungere fughe o decori a scelta assumendosi naturalmente i relativi maggiori costi.

N.B. è obbligatorio realizzare i giunti di dilatazione del pavimento come da progetto del termotecnico, quasi sempre in corrispondenza delle porte interne e nei locali di superficie maggiore a 40mq o di forma irregolare



SERRAMENTI:

Finestre e portefinestre esterne hanno serramenti di tipo monoblocco in legno di pino color castagno e ferramenta di movimento e di chiusura in metallo con finitura argento, il tutto completato da guarnizioni di tenuta. Le specchiature sono vetrocamera ad alta prestazione stratificati e bassoemissivi che garantiscono elevato isolamento termoacustico e sicurezza all'urto. I serramenti piano terra e primo (ad esclusione per i serramenti scorrevoli, panoramici) sono completi di persiane pieghevoli a doghe verticali di color grigio (sono quindi sprovvisti di oscuranti i serramenti scorrevoli e i serramenti al piano interrato e/o sottotetto ove previsti). L'ingresso principale per ogni unità è costituito da portoncino blindato ad un'anta finito con pannello liscio all'interno e pannello di compensato marino fresato sull'esterno, con spioncino panoramico e serratura di sicurezza, bordatura di battuta perimetrale in alluminio colore grigio, maniglia interna ed esterna finitura argento. Soglie e davanzali sono in granito serizzo o similari.

I serramenti esterni dei locali pluriuso al piano interrato, dove previsti a progetto, sono in legno con vetrocamera stratificato (3+3/15/3+3) senza oscuranti.

PROMISSARIO ACQUIRENTE

PROMITTENTE VENDITRICE

Le porte interne agli appartamenti sono ad anta tipo cieca a struttura tamburata con pannello liscio in laminatino con colore a scelta tra noce nazionale, noce biondo, ciliegio, bianco, rovere chiaro o wengè e coprifili in tinta, completi di serratura tipo Patent, cerniere tipo Anuba acciaio e maniglie su placca finitura cromo satinato o argento.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A PAVIMENTO PIANI ABITABILI E PREDISPOSIZIONE RAFFRESCAMENTO:

Per garantire l'autonomia degli alloggi, ogni singola unità immobiliare sarà dotata di impianto autonomo costituito da pompa di calore con accumulatore, alimentata ad energia elettrica, per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento. Nell'abitazione vi sarà un termostato ambiente, unico per ogni unità immobiliare, oltre a quello del bagno, per la regolazione della temperatura ambiente interna. Il riscaldamento sarà eseguito mediante un impianto radiante installato a pavimento, l'emanazione del calore avviene attraverso tutta la superficie del pavimento con un irraggiamento uniforme, adeguato, controllato e ad una temperatura costante; bassi movimenti dell'aria fanno sì che il calore si trasmetta in modo naturale e uniforme nell'ambiente ottenendo così habitat confortevoli. Questo moderno sistema di riscaldamento impiega l'acqua in tubi annegati nella caldana del pavimento e la rete di serpentine realizzata con tubi in polietilene reticolato che garantiscono la durata nel tempo, impedendo fenomeni di incrostazione e/o corrosione.



La tubazione viene posta su di un pannello isolante in polistirene espanso, stampato a cellule chiuse, di elevata resistenza meccanica e rivestito con film in EPS.

La distribuzione interna agli appartamenti avviene attraverso un collettore di distribuzione, provvisto di sportello per ispezione ed eventuali interventi di riparazione o manutenzione e sarà posto all'interno delle abitazioni. Non trascurabili sono inoltre la migliore qualità dell'aria interna, le buone condizioni ambientali, l'impatto di natura estetica (libertà d'arredo, minor degrado delle pareti in corrispondenza dei termosifoni) l'utilizzo di basse temperature del fluido termo-vettore indispensabile per questi tipi di impianti a basso consumo.

La predisposizione al raffrescamento è prevista mediante la reversibilità dell'unità esterna della pompa di calore e le tubazioni necessarie a raggiungere le camere e il soggiorno per la futura posa di Idrosplitt compatibili con l'unità esterna stessa.



IMPIANTO IDRICO-SANITARIO:

La distribuzione dell'acqua prevede l'installazione di un contatore comunale per l'alimentazione idrica del fabbricato. Tale contatore viene posizionato nei pressi dell'ingresso carrale. Le reti di collegamento oltre il contatore, saranno in tubi di polietilene ad alta densità.

La distribuzione interna agli appartamenti avviene con tubazioni multistrato preisolate e attraverso un collettore di distribuzione provvisto di rubinetti di intercettazione distribuisce verso bagni e/o lavanderie e cucina.

Gli apparecchi sanitari (salvo specifica) saranno bianco europa e da scegliersi tra i modelli ancora in produzione rientrati tra quelli di seguito elencati:

- IDEAL STANDARD serie TESI, I.LIFE E ESEDRA (compresi sanitari sospesi)

Le rubinetterie del bagno principale (salvo specifica) saranno a scegliersi tra i modelli ancora in produzione rientrati tra quelli di seguito elencati:

- IDEAL STANDARD serie CERAPLAN III, CERALINE, BASE (nel 2° bagno se previsto la scelta si limita alla serie BASE).

Il piatto doccia dove previsto (salvo specifica) sarà di marca Ideal Standard modello a discrezione del promittente, dimensione da verificare sull'elaborato grafico.

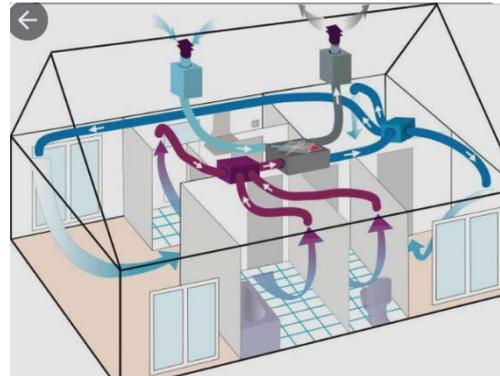
La vasca da bagno in alternativa alla doccia solo se prevista nell'elaborato grafico potrà essere a scelta tra i modelli Ideal Standard, CONNECT o ACTIVE misure 160/170 x 70cm da incasso (murata e piastrellata).

Vaschetta lava-panni dove prevista sarà predisposta con attacchi altezza 50cm. (sanitario escluso)

Per l'uso esterno verrà installato N°1 idrante da giardino con attacco porta gomma, per ogni unità immobiliare/giardino di pertinenza, posizionato in un pozzetto interrato con chiusino in cemento.

IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA:

Gli appartamenti saranno dotati di sistema di ventilazione meccanica controllata. L'impianto, garantisce il ricambio d'aria in modo automatico a bassissima velocità per ottenere il massimo confort. Questo sistema favorisce l'abbattimento degli inquinanti e la riduzione dell'umidità contrastando la formazione di muffe e condense, dando la possibilità di allontanare dai locali dell'abitazione odori, senza la necessità di aprire le finestre garantendo quindi un notevole confort abitativo ed efficienza del sistema di riscaldamento.



IMPIANTO GAS-METANO:

E' prevista una tecnologia NO GAS quindi nessuna rete gas metano per maggiore sicurezza e confort. In cucina o in angolo cottura vi è alimentazione elettrica idonea all'installazione di piano cottura a induzione.

RETE DI SCARICO:

Le colonne di scarico verticali di bagni e cucine vengono realizzate con tubazioni in polipropilene rivestite con materassino isolante acustico e fissate con braccioli antivibranti per garantirne la miglior insonorizzazione. Anche le varie cappe di esalazione delle cucine vengono rivestite con apposito isolante acustico. Al piano interrato in taluni casi le tubazioni di scarico potrebbero essere a vista. Ogni colonna di scarico è provvista di ispezione ed il relativo pozzetto è posizionato al piede della colonna stessa nei locali box o sgomero secondo esigenze progettuali. La dorsale principale delle acque nere è prevista in tubi di pvc rivestiti in cls, completa delle necessarie ispezioni, e convoglia ad una o più fosse biologiche e ad un pozzo pompe secondo le prescrizioni progettuali.

La rete di raccolta dei pluviali viene eseguita in tubi di pvc, il lotto è predisposto di cisterna condominiale di accumulo e recupero d'acqua piovana che attraverso una apposita rete potrà fornire acqua (non potabile) lungo il vialetto condominiale per annaffiare i giardini o lavare marciapiedi e vialetti (pompe e apparati elettrici non forniti). L'allacciamento al collettore comunale è dotato di ispezioni e sifoni come da prescrizioni comunali e indicazioni della Direzione Lavori. Fosse e pozzetti di ispezione ricadenti nei giardini privati delle abitazioni sono con chiusini, in cls o ghisa, a vista. Tutti gli impianti condominiali con relativi vani, pozzi, pozzetti e chiusini da progetto potrebbero esser anche previsti anche all'interno dei box, dei locali sgomero o dei giardini, anche di proprietà privata, che saranno gravati da servitù a favore del condominio.

ANTINCENDIO E SICUREZZA.

Nei corselli box interrati, nei pressi delle uscite, sono installate luci d'emergenza con batteria tampone che garantiscono l'illuminazione delle vie di fuga anche in caso di blackout. L'impianto elettrico dei box e del corsello è dotato di sistema di sgancio di sicurezza comandato da apposito pulsante nei pressi del cancello carrale. Estintori e cartellonistica completano le dotazioni di sicurezza.

PROMISSARIO ACQUIRENTE

PROMITTENTE VENDITRICE

IMPIANTI ELETTRICI.

Gli impianti elettrici, eseguiti secondo le normative vigenti, sono di tipo incassato sottotraccia per gli alloggi e con tubi a vista per i box e gli scantinati in genere. Tutti gli impianti, derivano dai rispettivi contatori ENEL previsti, nel/nei locale/i contatori situato/i al piano interrato.

- Impianto Elettrico Parti Comuni

Dal contatore parti comuni viene derivato il quadro elettrico con linee illuminazione del corsello e rampa di accesso interrato, illuminazione vialetti comuni, luce d'ingresso, locale immondizia, cancello elettrico carrabile, pompe sommerse corselli, impianto video/citofonico. Al piano interrato sotto terra viene installato l'impianto di messa a terra, alla rete saranno collegati tutti i conduttori di terra di tutti gli impianti. Il cancello carrabile è provvisto di automatizzazione ed ad ogni proprietario verranno consegnate 2 chiavi per l'apertura (telecomandi opzionali).

- Impianto Telefonia

L'impianto telefonia prevede la realizzazione di linea e n° 2 cassette ad appartamento, una in soggiorno e una in camera (salvo diverse disposizioni).

- Impianto Televisivo

L'Impianto centralizzato di antenna TV prevede una antenna ogni edificio idonea alla ricezione di tutti i principali canali terrestri e una con parabola orientata a 13° est (Hot-bird) per la ricezione di canali SKY. Ogni alloggio viene dotato di una presa satellite in soggiorno.

- Impianto Videocitofono

Il sistema videocitofono prevede una pulsantiera con telecamera ad ogni cancellino di ingresso comune a più unità e all'interno degli alloggi 1 videocitofono con schermo BN e pulsante per l'apertura dell' elettroserratura di competenza. Nei pressi dei cancellini pedonali d'ingresso comuni a più unità è posizionato pulsante di comando elettro-serratura per l'uscita. Per le eventuali unità che non usufruiscono di ingressi comuni la pulsantiera con telecamera sarà posta sull'ingresso pedonale privato dal marciapiede stradale.

- Impianti Luce parti comuni

Detti impianti derivano dal rispettivo interruttore previsto nel quadro servizi parti comuni posto nel locale contatori. La corsia dei box e la rampa di accesso all'interrato è dotata centri luce comandati da relè con temporizzatore e radar con accensione automatica all'apertura del cancello carrabile elettrico.

I corpi illuminanti del vialetto comune e delle pensiline dei cancellini, comandati mediante un interruttore crepuscolare, sono di tipo a basso consumo e antinquinamento luminoso.

- Impianti Interni Appartamenti

Gli impianti comprendono tutto quanto necessario al corretto funzionamento nel rispetto delle Norme vigenti. Resta esclusa la fornitura ed installazione di qualsiasi corpo illuminante per l'interno dell'appartamento. Tutto l'impianto è realizzato con i materiali della ditta **GEWISS** serie CHORUS a partire dalla dotazione del centralino da 36 moduli. Il centralino è organizzato in modo efficiente con gestione carichi dedicata per il funzionamento del piano cottura ad induzione, alla pompa di Calore, luci e frigorifero. In ogni alloggio vi è inoltre la predisposizione per l'impianto antintrusione costituito da tubi e scatole vuote (n.1 punto per centralino, n.1 per tastierino di inserimento, n.1 per sirena, n. 2 per rilevatori interni e n.1 tubo per ogni serramento della parte abitabile dell'unità). I frutti e le placche per gli impianti degli alloggi sono della serie CHORUS ONE nei colori bianco o nero a scelta del cliente.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Le unità immobiliari, salvo specifiche, hanno impianto fotovoltaico composto da pannelli solari con celle a base silicio policristallino impianti autonomi per singola unità abitativa. L'impianto sarà completo delle linee e di inverter (non predisposto per collegamento di batterie) quest'ultimi posati o nell'interrato o nei sottoscala o in casa. A discrezione della parte venditrice previo verifica, se preventivamente pattuito, alcune unità potranno beneficiare di impianti di dimensioni maggiori e/o spazio maggiore in copertura per la posa o futura posa di pannelli.

Per le unità (O1,O2,O3,O4,O6,O7,O8,Q7,Q8,S2,S3,S4,S5,S6,S7,S8) potenza complessiva installata di circa 2.6/3.0 kWp, Mentre Per le unità (Q1,Q2,Q3,Q5,Q6,Q9) potenza complessiva installata di circa 1.8/2.2 kWp,





PARTE TERZA – DESCRIZIONE DELLE DOTAZIONI DEI SINGOLI LOCALI

Coerentemente alle finiture descritte nei punti precedenti del capitolato si elencano le dotazioni dei singoli locali: N.B.: Le dotazioni degli impianti di seguito elencati è da ritenersi indicativa e non vincolante in quanto, in sede esecutiva potrà variare in funzione delle esigenze dei singoli acquirenti o dell'impresa stessa.

SOGGIORNO

Pavimento in ceramica posata a correre senza fughe da scegliersi fra le campionature messe a disposizione dal promittente; Dotazioni elettriche consistenti in quadretto generale da incasso, 1 punto luce invertito, 3 prese elettriche, 1 presa TV, 1 cassetta telefono, 1 citofono, 1 termostato ambiente.

DISIMPEGNO NOTTE O GIORNO

Pavimento in ceramica, pareti e soffitto con finitura a gesso, 1 punto luce deviato e 1 presa elettrica.

CUCINA (per abitazioni con cucina abitabile)

Pavimento in ceramica, pareti con intonaco a civile; rivestimento non previsto, predisposizione di attacchi e scarico per lavello e attacco per lavastoviglie (scarico nel lavello), 1 porta ad un'anta (Porta esclusa nelle cotture inferiori a mq 8), impianto elettrico composto da 1 punto luce interrotto, 1 punto luce semplice per cappa, 4 prese elettriche, 1 presa elettrica con interruttore di protezione per lavastoviglie, collegamento equipotenziale tubazioni impianti.

SOGGIORNO/COTTURA (per abitazioni con zona giorno in ambiente unico)

Pavimento in ceramica, pareti finite a gesso; rivestimento non previsto, predisposizione di attacchi e scarico per lavello e attacco per lavastoviglie (scarico nel lavello), zoccolino in legno, dotazioni impiantistiche consistenti in quadretto generale da incasso, 2 punto luce devianti, 1 punto luce semplice per cappa, 6 prese elettriche, 1 presa elettrica con interruttore di protezione per lavastoviglie, collegamento equipotenziale tubazioni impianti, 1 presa TV, 1 cassetta telefono, 1 citofono, 1 attacco termostato ambiente.

BAGNO

Pavimento in ceramica, pareti con intonaco al civile e rivestimento di tutte le pareti per massimo 2mt ed 1 porta ad anta. Dotazione impiantistica composta da 1 predisposizione lavabo (sanitario e rubinetto esclusi) per futura posa mobile bagno, vaso igienico con cassetta da incasso in PVC e sedile in plastica dura, bidet, doccia con gruppo incasso e soffione alto. Si prevede la possibilità di realizzare un attacco acqua fredda per lavatrice alternativamente in bagno od in cucina od in eventuale lavanderia a scelta. Impianto elettrico costituito da 1 punto luce interrotto a soffitto, 1 punto luce interrotto sopra il lavabo, 1 presa elettrica, 1 campanello a tirante per doccia/vasca, (1 presa elettrica con interruttore di protezione per lavatrice se prevista).

CAMERA MATRIMONIALE

Pavimento in parquet prefinito in ROVERE o IROKO o in alternativa in ceramica e zoccolino in legno. Pareti intonacate con finitura a gesso, porta tamburata e dotazioni elettriche consistenti in 1 punto luce invertito, 4 prese elettriche, 1 cassetta telefono e 1 presa TV.

CAMERETTA (SE PREVISTE)

Pavimento in parquet prefinito in ROVERE o IROKO o in alternativa in ceramica e zoccolino in legno. Pareti intonacate con finitura a gesso, porta tamburata e dotazioni elettriche consistenti in 1 punto luce deviato, 2 prese elettriche e 1 cassetta telefono.

PROMISSARIO ACQUIRENTE

PROMITTENTE VENDITRICE



LAVANDERIA (SE PREVISTA NELL'ABITAZIONE)

Pavimento in ceramica, porta tamburata, pareti con intonaco rustico finito a civile e rivestimento delle sole parti di parete interessate dagli apparecchi (lavabo, lavatrice ed eventuale doccia) in ceramica smaltata. Dotazioni impiantistiche composte da 1 predisposizione lavabo (sanitario e rubinetto esclusi) per futura posa mobile bagno attacco e scarico per lavatrice (se non già installato in altro locale) ed eventuale piatto doccia se previsto nell'elaborato grafico con gruppo ad incasso e soffione alto (pareti box escluse), 1 punto luce interrotto, 1 presa elettrica con interruttore di protezione per lavatrice (se non già installato in bagno).

PORTICATO E GIARDINO-(SE PREVISTO)

Dotazioni impiantistiche del giardino consistono in predisposizione di tubi vuoti per 1 punto luce in ogni giardino in pozzetto, 1 presa elettrica stagna, 1 punto luce interrotto in facciata e pozzetto con attacco acqua potabile.

BALCONE/LOGGIATO (SE PREVISTO)

1 presa elettrica stagna, 1 punto luce interrotto in facciata.

AUTORIMESSA (SINGOLA O DOPPIA)

Pavimento in calcestruzzo sp. 10/15cm, pareti e soffitti a vista in cls gettato con casseri modulari od in blocchetti di cls. a vista, porta basculante del tipo a contrappesi in lamiera zincata ed impianto elettrico comprendente 1 punto luce interrotto o deviato (singola), 2 punti luce con un comando interrotto o deviato (doppia), 1 presa elettrica (impianto esterno a vista).

LOCALE SGOMBERO INTERRATO

(superficie non residenziale)

Pavimento in battuto di cemento con superficie finita a frattazzo fine realizzata sopra vespaio areato, pareti portanti in cls gettate con l'ausilio di casseri a pannelli, non intonacate, con tracce per passaggio colonne impianti, divisori interni in blocchetti di cls. a vista, soffitto in lastre "predalles" e orditure in C.A. visibili; La porta di collegamento con box tipo RE1120, le eventuali finestre o portefinestre (dove previste) sono in legno con vetrocamera stratificato senza oscuranti e senza inferiate. Dotazione impiantistica consistente in 1 punto luce deviato, 1 presa elettrica, (impianto esterno a vista), predisposizione vaschetta lavapanni con attacchi altezza 50cm. (sanitario escluso)

LOCALE SGOMBERO INTERRATO (ABBINATO ALL'APPARTAMENTO S1)

(superficie non residenziale)

Pavimento in ceramica, contro-pareti con interposto adeguato isolamento termico e finite con intonaco a civile (soffitto in lastre "predalles" e orditure in C.A. visibili). Divisione del locale in due ambienti con parete e porta se previsto negli elaborati grafici. Impiantisticamente si prevede la predisposizione degli attacchi di lavabo, WC, doccia e attacco lavatrice, impianto elettrico composto da 2 punti luce devianti a parete, 1 punto luce interrotto sopra il lavabo, 3 prese elettriche. L'eventuale futura installazione di riscaldamento dei locali interrati è previsto mediante predisposizione di convettore ad acqua da collegare all'impianto dell'abitazione.

SOTTOTETTO NON ACCESSIBILE:

(superficie non accessibile e aperta sul soggiorno dell'abitazione, non abitabile, non residenziale)

Muri perimetrali intonacati e finitura a gesso.

Lucernario con apertura manuale senza oscurante

Nessun parapetto di protezione, sul lato a vista verso il vuoto sul soggiorno, ne scala di accesso.

Pavimento costituito dall'orditura a perline in legno di abete (PORTATA 150KG/MQ INFERIORE DI 50 KG RISPETTO AD UN CLASSICO SOLAIO ABITABILE), impregnate con vernice antitarlo all'acqua sp. 2,5 cm. qualità commerciale, che costituiscono il solaio orizzontale di separazione fra il sottotetto ed il locale abitabile
Predisposizione di 2 punti luce e 2 prese (scatole e tubi vuoti, cavi e frutti esclusi) e tubo all'eventuale lucernario per predisposizione motorizzazione.

Predisposizione di fan-coil per condizionamento estivo con regolazione a bordo macchina.

Le unità abitative Q7 e Q8 sono le uniche che hanno accessibilità al sottotetto mediante scala in C.A. rivestita in granito serizzo o materiale similare. Le finiture degli ambienti di queste due unità abitative (Q7 e Q8) sono da individuare alle voci precedenti in base all'uso del locale stesso.

PARTE QUARTA – Modifiche e garanzie

VARIANTI

La parte promittente venditrice si riserva di modificare i dati descritti nel presente capitolato che sono orientativi e non vincolanti così come le scelte architettoniche che saranno indicate dalla società venditrice. Le immagini contenute nel presente capitolato sono elaborazioni puramente indicative e non vincolanti per la loro realizzazione.

Il promissario acquirente può richiedere varianti interne, optional, e modifiche della quantità e qualità delle dotazioni dell'alloggio nei tempi richiesti dal tecnico della promittente, il quale provvederà a sottoporre preventivo di spesa per la loro esecuzione. Eventuali varianti accettate secondo il predetto preventivo verranno contabilizzate e immediatamente addebitate al richiedente.

GARANZIA

La parte promittente venditrice rilascia la più ampia garanzia per i vizi occulti che si dovessero manifestare nell'unità immobiliare.

La garanzia consiste nelle forniture di materiali occorrenti e di manodopera per la posa, per la sostituzione dei pezzi inservibili o per la riparazione di eventuali rotture dovute a difetti di costruzione evidenziati dal verbale di constatazione dei lavori, esclusi gli eventuali ripristini delle tinteggiature, delle tappezzerie e varie. Eventuali interventi di riparazione si intendono esclusivamente effettuati dalla venditrice la quale non riconoscerà nessuna spesa per i lavori fatti eseguire direttamente ad altre ditte senza il suo consenso scritto. Non sono da ritenersi difetti coperti da garanzia gli effetti della normale usura, le micro fessurazioni o piccole crepe, l'umidità di costruzione ed in genere tutte le manifestazioni d'assettamento propria dei nuovi fabbricati. La garanzia decade qualora nell'unità immobiliare vengono eseguite modifiche non autorizzate e/o non vengano osservate le norme di corretto uso.



ACCORDI PRECEDENTI

Il presente capitolato annulla e sostituisce in tutto qualsiasi altro documento, preventivo o descrizione redatto durante gli accordi precedenti alla firma del contratto preliminare.

Il presente insieme agli elaborati grafici documenti A e B del contratto preliminare, risultano l'unica descrizione a cui fare riferimento per quanto concerne la qualità, la quantità e la consistenza dei materiali e delle finiture che compongono l'unità immobiliare.

PATTI SPECIALI: L'immobile è già realizzato completo di copertura, pareti interne, perimetrali, impianti pavimentazione ecc, il "Promissario" dichiara di aver preso visione dell'immobile e di accettare integralmente le opere e le scelte fino ad ora eseguite e i materiali descritti nel presente capitolato.

PROMISSARIO ACQUIRENTE

PROMITTENTE VENDITRICE

L'eventuale spostamento di prese dell'impianto elettrico, attacchi dei sanitari, pareti e quant'altro già eseguito non sono possibili o eventualmente saranno da pagare a parte.

SI ACCORDA DA CAPITOLATO: In sostituzione del Parquet delle camere a discrezione del promissario acquirente in tutta la parte abitabile dell'abitazione è prevista pavimentazione abitazione e rivestimenti bagno con grès porcellanato non rettificato formati cm. 45x45, 60x60 o 30x60 di 1° scelta e pavimenti formato cm. 20x60 "effetto legno", spessori vari da 8 mm a 10 mm, posato dritto ed unito.



SI SPECIFICA CHE: NON sono compresi imbiancatura e lavabi e rubinetteria lavabi bagno

PROMITTENTE VENDITRICE

PROMISSARIO ACQUIRENTE
