



## 1. PREZZO E MODALITA' DI PAGAMENTO

La Parte Promissoria Acquirente si impegna a pagare il prezzo dell'immobile nella misura stabilita di € ( ) + Iva.

Il prezzo viene pagato secondo le seguenti modalità:

- a) € ( ) a titolo di caparra confirmatoria e acconto sul prezzo al momento della sottoscrizione della promessa di compravendita;
- b) € ( ) + iva entro il
- c) € ( ) + iva entro il
- d) € ( ) + iva entro il
- e) Saldo alla stipula dell'atto notarile

## 3. ALTRE GARANZIE

La Parte Promittente Venditrice dichiara che avrà la piena ed esclusiva proprietà della porzione immobiliare che verrà trasferita al momento dell'atto notarile libera da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

## 4. ROGITO NOTARILE E CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Il contratto definitivo di compravendita (rogito notarile) sarà stipulato presso lo studio del notaio (da definire – scelto dalla parte acquirente) non appena perfezionata la documentazione necessaria, presumibilmente entro il **30.06.2025** data prevista per la consegna dell'immobile.

## 5. SPESE

Saranno a carico della Parte Promissoria venditrice le spese di allacciamento e accatastamento, Quantificate sin da ora in Euro 3.000,00 (tremilaeuro/00), le spese notarili, di registrazione di contratto, le eventuali opere extra-capitolato e l'iva nella misura di legge.

## 6. ARBITRATO

Tutte le eventuali controversie compromettibili di qualsiasi specie e natura, senza riserva ed eccezioni di sorta, che dovessero insorgere sulla interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto saranno deferite alla decisione di un collegio di un arbitro, da nominarsi in conformità al regolamento della Camera Arbitrale di Bergamo che le parti espressamente dichiarano di conoscere e di accettare. Il collegio procederà in via rituale secondo equità e la decisione sarà inappellabile.

## CONDIZIONI GENERALI

- a) La costruzione verrà realizzata con il **sistema "chiavi in mano"**, comprendendo cioè tutte le opere, le somministrazioni, prestazioni e tutto quanto si renda necessario per completare totalmente internamente ed esternamente, le unità compravendute nelle modalità appresso specificate.
- b) La Parte Promittente Venditrice si riserva di disporre nelle posizioni più opportune gli impianti termici, sanitari, elettrici, la posizione di cassonetti, canne fumarie, travi, pilastri e simili e di decidere a suo giudizio per la scelta dei materiali, qualora nella presente descrizione risultassero voci dissimili, contraddittorie o mancanti.
- c) La Parte Promissaria Acquirente dà sin d'ora mandato alla direzione dei lavori di provvedere presso società erogatrici di servizi, a stipulare contratti per la tempestiva posa degli attacchi, delle prese, dei montanti dell'assistenza muraria.
- d) Sarà possibile effettuare cambiamenti o modifiche interne, a tale fine La Parte Promissaria Acquirente dovrà dare alla La Parte Promittente Venditrice tutte le indicazioni inerenti alle eventuali variazioni in tempo utile da non pregiudicare l'avanzamento dei lavori. Ogni eventuale modifica o miglioria non può alterare l'estetica dell'edificio, le strutture dello stesso, le condutture idriche e di scarico in fogna, gli impianti in generale e, comunque, deve essere accettata dalla Parte Promittente Venditrice.  
Le spese occorrenti per dette modifiche o migliorie saranno preventivamente pattuite, utilizzando per quanto possibile i prezzi riportati dal "Listino delle Opere edili in Bergamo - C.C.I.A.A.", in vigore al momento dell'esecuzione lavori, ed accettate con impegno scritto nel quale, in base alla tipologia dell'opera, verrà definito il pagamento.  
Eventuali lavori previsti, ma non realizzati per ordine della Parte Promissaria Acquirente non verranno scomputati, salvo diverso accordo.
- e) Per motivi di sicurezza, le visite ai cantieri sono ammesse solo previo appuntamento con un responsabile della direzione lavori, il costruttore declina in caso contrario ogni responsabilità civile e penale in seguito ad eventuali infortuni o qualsiasi altro fatto anche indirettamente collegabile alla visita sui cantieri non autorizzata.
- f) Ambientazioni, complementi ed arredi inseriti nei disegni allegati alla presente promessa di compravendita (quali cucine, lavabi vasche, docce, camini, porte scorrevoli, etc) non costituiscono parte integrante del progetto, sono unicamente proposti a scopo illustrativo. Tutto quanto non contemplato nel capitolato lavori che segue, si intende espressamente escluso dal contratto di vendita.

## DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE e DELLE FINITURE DEL FABBRICATO

### 1. STRUTTURA

La struttura verrà progettata secondo le vigenti normative antisismiche ed in tal senso collaudata. Le fondazioni del fabbricato saranno in cemento armato continue ed a plinti come da disegni predisposti dal tecnico calcolatore delle strutture.

La struttura portante verticale verrà realizzata con travi ,pilastri in cemento armato; i pilastri nei muri perimetrali saranno realizzati in sezioni apposite al fine di evitare il "ponte termico".

I solai di copertura del piano autorimesse saranno realizzati con lastre prefabbricate alleggerite, mentre quelli soprastanti verranno eseguiti in laterocemento tradizionale.

Le gronde saranno in cemento armato intonacate al civile.

Verranno sfiati per i bagni e per la cappa della cucina e verrà realizzato un passaggio per il posizionamento dell'antenna sul tetto.

### 2. COPERTURA

Il solaio di copertura verrà realizzato con solaio in laterocemento, pacchetto isolamento definito da termotecnico al fine di conseguire la classe energetica richiesta, caldaia di protezione da cm.4, doppia guaina isolante in poliestere da mm 4+4 di cui la seconda antiriflettente al calore.

Canali di gronda, scossaline, converse, raccordi in corrispondenza delle aperture in lamiera zincata preverniciata;

Comignoli e basi per comignoli nei diversi diametri per esalatori e canne fumarie di dimensione compatibile.

### 3. FINITURE ESTERNE

Le opere di finitura esterna saranno realizzate secondo le direttive della D.L., nel rispetto del progetto architettonico approvato dal Comune di Albino.

Le murature perimetrali di recinzione e sostegno sono previste in cemento armato.

Le barriere di **recinzione** saranno in ferro verniciato. ,

Le **facciate** del fabbricato saranno rifinite in pasta di silicato, e con dettagli in legno o similari come da progetto esecutivo nel colore che verrà individuato dalla Commissione Paesaggio.

I **davanzali** saranno in pietra dura nei colori e formati scelti dalla DL., le **piane** d'ingresso saranno eseguite con la medesima pietra dura.

Le **pavimentazioni** esterne pedonali di proprietà privata e le scale d'ingresso verranno realizzate in gres porcellanato antigelo e antiscivolo nel disegno e colore che verrà definita dalla D.L. in armonia con le tinte di facciata.

L'**illuminazione** esterna degli ingressi verrà individuata dalla D.L. al fine di ottimizzare e rendere omogenea la scelta per tutti gli edifici del complesso.

### 4. DIVISORI

Tutti i divisori interni di ogni singola proprietà saranno realizzati con doppia lastra di cartongesso, per i bagni si utilizzeranno lastre apposite anti umidità.

I muri del piano interrato saranno realizzati in calcestruzzo se portanti, in prisme cave se divisori tra due autorimesse, in GSBETON (o comunque REI 120) se divisori tra locali adibiti ad usi diversi (autorimessa-taverna)

### 5. ISOLAMENTI

Per quanto concerne la posa, le quantità, gli spessori e la tipologia dei materiali da impiegare, verranno seguite le indicazioni della relazione tecnica relativa all'isolamento termico redatta da un tecnico abilitato e nel pieno rispetto delle attuali norme ed in particolare della legge 373/76, 10/91 riguardante l'isolamento dei fabbricati al fine di certificare l'appartamento in classe A4.

In particolare, per i muri perimetrali saranno realizzati con muro portante poroton e sistema d'isolamento termico per esterni "a cappotto" con pannelli in polistirene espanso (EPS) di spessore

idoneo per il raggiungimento della classe energetica, o con soluzione che l'ingegnere termico acustico stabilirà al fine di raggiungere i parametri di consumo energetico a4 e acustici come da normativa vigente.

Il solaio verrà isolato con pannelli di polistirene di spessore definiti dalla legge 10 predisposta dal tecnico incaricato protetti da caldana in cemento.

La direzione lavori si riserva di apportare se necessario modifiche al presente al fine del conseguimento della suddetta classe energetica.

## **6. IMPERMEABILIZZAZIONI**

Tutte le pareti contro terra del piano interrato verranno impermeabilizzate con guaina a base bituminosa sp. mm .3, posata a fiamma.

## **7. SERRAMENTI ESTERNI**

Il portoncino di sicurezza con struttura battente sarà inserito nei serramenti perimetrali , chiave a scatto ripieghevole a doppia mappa, coibentazione per isolamento termico e acustico, serratura con blocchetto intercambiabil e emaniglieria.

Sulle aperture esterne saranno forniti in opera serramenti in legno serie prime 70 essenza pino finger joint apertura anta a ribalta maniglia hoppe toulon dk f1 alu, contatti allarme zenit sicurezza vetro 33,1/16 arg 90 33.1 be1.0 can TGI.

Protezione esterna oscurante per camere e bagni con griesser LAMISOL 90 Veneziana a pacchetto completo di guide termolaccate motori a due fincorsa e connettori hirschmann.

Sull'apertura del box verrà posata una porta di chiusura sezionale preverniciata e motorizzata nella tipologia a discrezione della D.L..

## **8. OPERE DA LATTONIERE**

Canali di gronda, scossaline e pluviali saranno in lamiera zincata preverniciata negli opportuni diametri sp. cm. 8/10

## **DESCRIZIONE INTERNA**

### **1. SERRAMENTI INTERNI**

Tutte le porte interne saranno in laminato nelle diverse essenze di legno nelle tipologie che la D.L. provvederà a sottoporre all'approvazione della parte acquirente. Saranno composte da anta mobile liscia e da stipite fino a cm. 11 di serie, complete di coprifili perimetrali ad incastro, anuba cromosatinata, serratura cromosatinata, manigliera cromosatinata.  
Si prevedono n.5 porte scorrevoli di formato standard

La porta di collegamento al box sarà a norma prevenzione incendi .

## **2. RIVESTIMENTI INTERNI**

Tutti i vani dell'abitazione saranno intonacati e tinteggiati di colore bianco e/o chiari, escluso il box/cantina che sarà finito in materiale a discrezione della D.L.

I bagni, saranno pavimentati e rivestiti con materiale a scelta della parte acquirente scelto presso i fornitori che la D.L. indicherà per un prezzo di listino non superiore a € 70,00 al mq. Sono espressamente escluse dai rivestimenti dei bagni greche o listelli, oltre agli accessori (portasalviette, box doccia, etc.), I prezzi indicati si intendono prezzi di listino per il solo materiale, la posa sarà a carico della parte promissaria venditrice.

Eventuale posa di pezzi speciali, verrà quantificata in via preventiva dalla parte venditrice e approvati dalla parte acquirente, mentre per eventuale posa di formati superiori a 60x60 cm o nei formati tipo legno è prevista una maggiorazione di 8 euro/mq,

Nessuna maggiorazione sarà richiesta per posa fugata o diagonale.

## **3. PAVIMENTI INTERNI**

La pavimentazione del piano abitabile sarà eseguita con materiali a discrezione della Parte Promissoria Acquirente per un prezzo di listino non superiore a € 70,00 al mq., I prezzi indicati si intendono prezzi di listino per il solo materiale, la posa sarà a carico della parte promissaria venditrice. Eventuale posa di pezzi speciali, verrà quantificata in via preventiva dalla parte venditrice e approvati dalla parte acquirente, mentre per eventuale posa di formati superiori a 60x60 cm o nei formati tipo legno è prevista una maggiorazione di 8 euro/mq,  
Nessuna maggiorazione sarà richiesta per posa fugata o diagonale.

La pavimentazione del box sarà eseguita con pavimento industriale in cemento al quarzo.

ù

## **DESCRIZIONE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

Sarà costituito da n° 1 centrale termica con pompa di calore elettrica per ogni unità abitativa per garantire la massima efficienza energetica in ogni condizione esterna la cui potenzialità e collocazione

sarà stabilita dal tecnico calcolatore in base alle vigenti norme per il riscaldamento domestico integrata da impianto fotovoltaico con potenzialità come da progetto termotecnico.

L'impianto sarà ad alimentazione elettrica, l'edificio sarà dotata di singoli contatori per ogni unità abitativa.

Le unità abitative saranno dotate di ventilazione meccanica controllata per il ricircolo dell'aria con recuperatore di calore.

L'impianto di riscaldamento sarà a pavimento e permetterà la regolazione separata di tutti gli ambienti e sarà dotato di condizionamento usando la medesima centrale refrigerante.

## **DESCRIZIONE IMPIANTI**

### **1. IMPIANTO IDROSANITARIO**

Il complesso di tubazioni di scarico sarà in materiali Geberit PE o similari con giunzioni termosaldate, realizzato con tubi in polietilene ad alta densità e raccordi HDPE fabbricate con il metodo dell'iniettofusione. L'impianto fognario sarà costituito da un unico collettore per tutto il complesso residenziale con fossa biologica autonoma per ogni singolo edificio.

Il complesso di tubazioni per la realizzazione della diramazione idrica finale di ogni singolo apparecchio sanitario sarà composto da tubi certificati in multistrato.

Tutti i sanitari dei bagni saranno della marca Duravit modello Duraplus o Starck 3 sospeso in ceramica vetrificata bianca con miscelatori marca Hansgrohe modello Focus S o similari

Cucina:

- Rubinetti per l'intercettazione acqua calda e fredda
- Attacchi scarico e adduzione acqua per lavastoviglie
- Attacchi per lavello

1°Bagno

- n°1 lavabo con miscelatore
- n° 1 vaso con cassetta ad incasso tipo "Pucci" e sedile in plastica tipo pesante
- n° 1 bidet con miscelatore
- n° 1 doccia con asta saliscendi, miscelatore e soffione

2°Bagno

- n°1 lavabo con miscelatore
- n° 1 vaso con cassetta ad incasso tipo "Pucci" e sedile in plastica tipo pesante
- n° 1 bidet con miscelatore
- n° 1 vasca in vetroresina con accessori.

Lavanderia

- n° 1 attacco lavatrice
- n° 1 attacco asciugatrice

### **2. IMPIANTO ELETTRICO E TELEFONICO**

L'impianto elettrico dell'edificio dovrà rispettare le norme vigenti sugli impianti elettrici negli edifici adibiti a civile abitazione. Pertanto non verranno accettate richieste di percorsi che violino le suddette norme o che richiedano interventi deleteri alle strutture portanti.

L'impianto antenna TV terrestre e satellitare sarà esclusivo.

**L'impianto sarà strutturato per il controllo remoto delle funzioni tramite la domotica, che prevede il controllo dei carichi, del riscaldamento e degli oscuranti.**

**Gli eventuali altri pacchetti applicativi saranno a carico della parte acquirente.**

I materiali usati saranno della marca Ticino linea living now

I punti luce, le prese ed i servizi elettrici generali verranno identificati in accordo tra la D.L. e gli acquirenti sulla base delle ipotesi specificate di arredo, qui di seguito un elenco indicativo:

Centralino serie arredo colore bianco contenente e cablate le seguenti apparecchiature:

- n° 1 differenziale puro 2x25A 30MA
- n° 1 automatico 2x10A circuito luce
- n° 1 automatico 2x16A circuito prese FM
- n° 1 automatico 2x10A circuito prese FM
- n° 1 automatico 1P+N 10A KA-C campanelli
- n° 2 automatici linea prese
- n° 1 trasformatore campanelli

### PIANO INTERRATO

Autorimessa:

- n° 1 comando punto luce da 1 punto completo
- n° 1 punto luce semplice da incasso completo
- n° 1 punto presa 2 poli + terra 10A serie da incasso completo
- n° 1 punto presa 2 poli + terra 16A serie da incasso completo

Locale accessorio interrato:

- n° 1 comando punto luce da 3 punti completo
- n° 1 punto luce semplice da incasso completo
- n° 1 punto presa 2 poli + terra 10A serie da incasso completo

### PIANO ABITATO

Soggiorno/cucina:

- n° 2 comando punto luce da 3 punti completo
- n° 3 punto luce semplice da incasso completo
- n° 8 punto presa 2 poli + terra 10A serie da incasso completo
- n° 4 punto presa 2 poli + terra 16A serie da incasso completo
- n° 1 punto presa coassiale derivata per TV/SAT serie da incasso completo
- n° 1 punto presa telefonica/edp serie da incasso completo
- n° 1 punto suoneria elettronica tritonale incasso completo
- n° 1 punto pulsante con targa portanome illuminabile da incasso completo
- n° 1 videocitofono
- n° 14 placca in tecnopolimero colori base

Camere:

- n° 2 comando punto luce da 3 punti completo
- n° 1 punto luce semplice da incasso completo
- n° 2 punto presa 2 poli + terra 10A serie da incasso completo

- n° 1 punto presa 2 poli + terra 16A serie da incasso completo
- n° 1 punto presa coassiale derivata per TV/SAT serie da incasso completo
- n° 1 punto presa telefonica/edp serie da incasso completo

Bagni/lavanderia:

- n° 1 comando punto luce da 1 punto completo
- n° 1 punto luce semplice da incasso completo
- n° 1 punto presa 2 poli + terra 10A serie da incasso completo
- n° 1 punto presa 2 poli + terra 16A serie da incasso completo
- n° 1 punto pulsante a tirante unipolare da incasso completo
- n° 4 placca in tecnopolimero colori base

Disimpegni (per ognuno):

- n° 1 comando punto luce da 2 punti completo
- n° 1 punto luce semplice da incasso completo
- n° 1 punto presa 2 poli + terra 16A serie da incasso completo

Varie:

- n° 3 punto presa 2 poli + terra 16A serie da incasso completo per esterno

**Letto, confermato e sottoscritto.**

**PARTE PROMITTENTE VENDITRICE**

**PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Albino, li .....