



CAPITOLATO DI VENDITA

Monterotondo via Ticino



CAPITOLATO BASE

DESCRIZIONE DELLE OPERE E FINITURE

1 - FONDAZIONI E STRUTTURA PORTANTE :

Le fondazioni saranno realizzate prima su pali e poi in cemento armato, a getto continuo, con travi rovesce e/o basamenti continui, calcolate secondo le effettive portanze del terreno. La struttura portante è in cemento armato gettato in opera, composta da pilastri e travi. I solai sono realizzati in struttura mista latero-cemento.

NOTA: Tutte le opere strutturali saranno eseguite come indicato nel progetto e nelle relazioni esecutive delle opere in calcestruzzo armato, denunciato presso i competenti enti e comunque nel pieno rispetto delle normative vigenti, sotto il controllo della Direzione dei Lavori per le opere in calcestruzzo armato.

Solaio piano terra

La soletta del piano terra essendo realizzata con sistema ad igloo o con struttura in latero-cemento non sarà a contatto con il terreno, creando al di sotto del pavimento uno spazio ventilato con ricircolo d'aria che si scambierà con l'ambiente attraverso delle tubazioni parzialmente interconnesse alla muratura di tamponamento del piano terra evitando così la contaminazione del primo livello con il gas Radon sprigionato dal terreno.

Copertura

La copertura sarà realizzata in latero cemento a tetto piano, con isolante termico ed impermeabilizzazione, sulla scorta di un progetto redatto da tecnici specializzati in materia energetica ed avallato dalla D.L., il tutto atto a garantire un buon risultato dal punto di vista termico, statico, estetico e duraturo nel tempo. Il rivestimento a pavimento sarà in gres porcellanato.

2 - MURATURE

Murature perimetrali esterne

Le pareti perimetrali esterne saranno con un sistema a secco, fissate al telaio strutturale dell'edificio, con la funzione di separazione tra gli ambienti interni e lo spazio esterno. Le pareti perimetrali realizzate a secco sono composte da un'alternanza di lastre in gesso rivestito e gesso fibro-rinforzato e pannelli isolanti in lana minerale di opportuno spessore per raggiungere l'isolamento termo-acustico desiderato. Per evitare fenomeni di condensa sarà utilizzata una lastra in gesso rivestito e pannelli isolanti accoppiati a barriere a vapore.

Soluzioni che abbinano eccellenti prestazioni di isolamento termico e acustico, leggerezza, durabilità, resistenza all'azione sismica, al fuoco e agli agenti atmosferici.

Pareti divisorie interne:

Le pareti interne saranno sempre con un sistema a secco. Saranno composte da lastre in gesso rivestito applicate su struttura metallica (singola o doppia), con pannelli isolanti in lana minerale di opportuno spessore posti nell'intercapedine.

3 - INTONACI :

Usando un sistema a secco non sono previsti nè intonaci esterni, nè intonaci interni.

4 - MASSETTI E SOTTOFONDI :

Interni

I sottofondi di tutti i pavimenti saranno realizzati in sabbia e cemento tirati in piano, atti a ricevere la successiva posa di pavimenti in gres porcellanato da incollare.

5 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI :

Interni

I pavimenti dei soggiorni, delle camere e dei disimpegno saranno in piastrelle di gres porcellanato della Emil Ceramica serie Besquare o similare, formati cm.120x120.

I pavimenti e rivestimenti dei bagni saranno in piastrelle di gres porcellanato della ditta Emil Ceramica serie Besquare o similare formati cm.120x120, oppure Emil Ceramica gres porcellanato effetto legno.

I battiscopa saranno in gres porcellanato in abbinamento ai pavimenti scelti.

Sarà possibile visionare il tipo di materiale, su una campionatura di vari modelli, presso il rivenditore Arredo Salaria sito in Monterotondo via Salaria 221/C

Esterni

Il marciapiede perimetrale sarà pavimentato in gres porcellanato antigelivo. I pavimenti saranno in gres porcellanato a scelta del costruttore. Sarà possibile visionare il tipo di materiale, su una campionatura di vari modelli, presso il rivenditore Arredo Salaria sito in Monterotondo via Salaria 221/C.

6 - INFISSI :

Infissi esterni

Gli infissi esterni saranno posati su controtelai a taglio termico con cieletti di ispezione coibentati. I serramenti dei villini, saranno in pvc di colore scelto dal costruttore, ferramenta standard, chiuse da vetro camera con gas argon. Gli avvolgibili saranno in alluminio o pvc ad esclusiva scelta del costruttore, completi di rullo e motore per il funzionamento elettrico del predetto avvolgibile; saranno previsti nella sola zona notte. Non sono previste grate.

Portone di ingresso

I portoncini d'accesso ai singoli villini saranno del tipo „blindato“ ad anta unica, con serratura a cilindro tipo europeo, ferramenta e maniglie in alluminio satinato. Il pannello interno è bianco e il pannello esterno metallico con colori scelti dal Costruttore. Sarà inoltre dotato di lama paraspifferi, 3 o 5 chiavi + chiave di cantiere e tesserino di proprietà. Il portoncino blindato è certificato per antieffrazione classe 3.

Infissi interni

Le porte saranno in laminato bianco, complete di telaio e maniglie di serie cromo satinato. Saranno fornite porte ad anta reversibile dimensione 70/80 cm x 210 cm.

Soglie

Le soglie delle finestre e le soglie delle portefinestre saranno in pietra naturale dello spessore minimo di cm 3, il tutto secondo le direttive impartite dal progettista e D.L.

La soglia esterna e quella interna delle finestre saranno separate da un giunto termico.

7 - RIFINITURE :

Rifiniture esterne

Le superfici delle facciate saranno rivestite, con intonachino silosanico colorato in pasta, a grana grossa circa 1.2 mm, di colore a scelta del costruttore, ed in parte con rivestimento in gres porcellanato o altro materiale effetto doghe/listelli.

Rifiniture interne:

I soffitti saranno tinteggiati con idropittura traspirante semilavabile, e le pareti saranno tinteggiati con idropittura traspirante lavabile, di colore bianco o tonalità chiare, a scelta del costruttore.

Lattonerie:

Tutti i canali dei tetti, le scossaline, le converse e i pluviali saranno lamiera preverniciata con colore scelto dal costruttore e avallato dalla DL e di adeguato spessore.

8 - SISTEMAZIONI ESTERNE :

I contatori per le utenze di pertinenza delle singole unità abitative, saranno realizzati su vani o pareti secondo il progetto esecutivo del Direttore dei Lavori ed in conformità alle indicazioni e disposizione dei vari Enti erogatori dei servizi.

La pavimentazione del piazzale di manovra delle autorimesse sarà realizzato in asfalto. Nelle aree esterne, e quelle di accesso carraio ed al giardino interno del fabbricato, saranno lasciate delle predisposizioni a terra tramite pozzetti. Eventuali giardini saranno composti da terreno di coltivo atto alla successiva semina. La messa a dimora di arbusti e essenze floreali sono a carico del compratore.

9 - PERGOLA :

Negli spazi divisori tra le ville sarà realizzata in capenteria metallica o in legno lamellare una pergola a rinforzo e controventatura dei setti architettonici.

10 - RECINZIONI :

Le recinzioni poste sul fronte strada e quelle che suddividono le unità immobiliari saranno realizzate in rete metallica sorretta da paletti zincati.

Il cancello pedonale e carrabile sarà in ferro con disegno a scelta del Costruttore. I cancelli pedonali saranno dotati di elettroserratura e quelli carrabili di predisposizione per apertura motorizzata.

11 - FOGNATURA :

La rete fognaria dovrà rispettare le norme ed il regolamento del Comune di Monterotondo. La distribuzione della rete fognaria sarà eseguita con tubazioni complete di ispezioni, pezzi speciali e giunti e quanto altro necessario. Le colonne verticali discendenti di bagni e cucine saranno ventilate. Le reti sopraccitate saranno eseguite in conformità ai regolamenti vigenti, con idonee pendenze e nel rispetto delle indicazioni riportate dal progetto esecutivo. Pozzetti, camerette, etc. saranno realizzate in cemento prefabbricato e comunque nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'Ufficio Sanitario e Tecnico del Comune interessato.

12 - IMPIANTI :

Gli impianti, di seguito, saranno rispondenti a tutte le disposizioni di legge attualmente in vigore, atti a contribuire al raggiungimento del massimo della classe energetica, ovvero classe energetica A4.

Elettrico:

Gli impianti elettrici saranno eseguiti sottotraccia. Sono stati stimati (per singola villa) circa n° 180 punti luce dislocati nei tre piani della villa compresi interruttori / pulsanti di comando luci e tapparelle prese unel e bipasso/prese tv ter sat/tel. Il tutto con apparecchiature marca Vimar Plana o similari con placca/pulsanti bianca standard. Saranno inoltre installati n°3 quadri elettrici ,n° 3 lampade d'emergenza da frutto.

Possibilità di impianto domotico a richiesta con supplemento da definire;

Motorizzazione tapparelle

Ogni avvolgibile dotato di motorino elettrico sarà alimentato e dotato di interruttore di funzionamento e comando sali-scendi in prossimità del serramento stesso, ovvero per le finestre dei bagni, posizionato al di fuori delle zone di rispetto per vasche e docce.

Impianto di chiamata

Sarà realizzato un impianto video citofonico composto da n° 1 pulsantiera esterna 1 chiamate con parla/ascolta, video camera n° 3 monitor interni viva voce a colori per ogni singola villa.

Antenne terrestre e satellitare

Antenne terrestre e satellitare, terza quarta e quinta banda completa di palo centraline partitori e cavi.

Automazione cancello

Automazione cancello ad ante 2m completo di motori 24v, scheda di comando fotocellule, lampeggiante, 2 radio comandi, selettore cavi tubi montaggio e programmazione.

Impianto fotovoltaico

Ogni villino verrà dotato di un impianto fotovoltaico dimensionato per la produzione di 3 Kw da installare sul tetto in base alla migliore esposizione.

Impianti d'allarme e tvcc

Predisposizione di soli tubi per impianti d'allarme e tvcc per esterno e interno delle ville.

Idrico sanitario:

La rete di distribuzione acqua sanitaria sarà realizzata con tubazioni in multistrato per la distribuzione dell'acqua fredda e calda rivestite con guaina anticondensa. I diametri delle tubazioni di distribuzione saranno determinati in modo da consentire una portata d'acqua equilibrata in ogni punto di erogazione. Gli scarichi saranno in tubazioni di p.v.c. con collari e guarnizioni, collegati alla rete di fognatura generale. La produzione di acqua calda sarà data da un sistema a pompa di calore.

Nell'angolo cottura saranno disposti gli attacchi di alimentazione acqua calda e fredda e di scarico per il lavello.

Nel bagno, o in altra posizione all'interno dell'unità abitativa, è previsto un attacco per lavatrice con erogazione di acqua fredda e scarico.

Saranno previsti 2 rubinetti portagomma esterni.

Gli apparecchi sanitari dei bagni saranno della ditta Rak modello Resort o similare. Tutti i sanitari saranno sospesi per un migliore impatto estetico e per una pulizia semplice e che possa garantire il massimo dell'igiene. La rubinetteria sarà della ditta Gessi modello ViaTortona o similare. I box doccia sono a carico dell'acquirente.

Riscaldamento a Pavimento:

Installazione di **pannello radiante** a pavimento per edilizia civile idoneo al funzionamento con acqua calda a bassa temperatura, incluso la fornitura e posa in opera di **collettore** di distribuzione per impianti di riscaldamento a pavimento radiante, composto da collettore di andata, collettore di ritorno, teste termostatiche, valvole automatiche di sfogo aria, raccordi per tubi in polietilene.

Al piano terra sarà previsto il solo riscaldamento a pavimento con regolazione ambiente e sonda esterna.

Al piano primo sarà previsto un riscaldamento/raffrescamento/deumidificazione con regolazione ambiente e sonda esterna.

Per il raffrescamento, al solo piano terra, sarà installato un impianto canalizzato ad espansione diretta ad esclusiva scelta del Costruttore.

13 - NOTE GENERALI :

E' escluso quanto non espressamente riportato nel presente capitolato.

Eventuali immagini contenute nella presente descrizione hanno il solo scopo illustrativo e non sono vincolanti ai fini realizzativi.

Tutte le opere in variante che l'acquirente ritenesse di apportare, dovranno essere preventivamente valutate, concordate e definite prima dell'inizio lavori, sia per quanto attiene la modalità di esecuzione, tempistica, che per i costi.

Il costruttore si riserva la facoltà di apportare alla presente descrizione, senza alcun obbligo di preavviso, tutte quelle varianti che riterrà necessarie per motivi tecnici, funzionali o estetici.

Relativamente alle visite in cantiere da parte dell'acquirente, dovranno essere concordate, previo consenso del Coordinatore della Sicurezza del cantiere.

14 - VISITE ED ACCESSO AL CANTIERE

Gli acquirenti pur sottoscrivendo il preliminare di compravendita non acquisiscono nessun diritto d'accesso al cantiere e all'unità immobiliare compravenduta fino alla consegna della stessa che avverrà solo ed esclusivamente alla stipula dell'atto notarile.

Pertanto gli acquirenti potranno entrare al cantiere e all'unità compravenduta solo se chiamati dalla direzione lavori o dalla proprietà.

15 - NOTE GENERALI E CONDIZIONI DI VENDITA

L'unità immobiliare descritte vengono cedute alle seguenti condizioni che vengono intese parte integrante del contratto di vendita:

La direzione lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori. In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la Società proprietaria ed il Direttore Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

Le varianti che gli acquirenti volessero apportare alle unità immobiliari saranno consentite solo per le opere e rifiniture interne all'unità immobiliare. Nessuna modifica è consentita all'esterno.

Qualsiasi variazione che il promissario acquirente vorrà apportare alla presente descrizione dovrà essere preventivamente concordata con la D.L. e con l'impresa ed approvata dal punto di vista tecnico e della compatibilità strutturale, dalla direzione Lavori. Nessuno potrà far intervenire mano d'opera estranea all'impresa ed apportare varianti progettuali che potrebbero ritardare il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità; la parte promissaria acquirente interverrà pertanto una volta avuto in consegna l'immobile.

Le finiture esterne (colore, serramenti, ringhiere, cancellate, porticati, ecc) saranno decise dalla D.L. e ciò per rendere omogeneo l'intero habitat senza discontinuità.

L'impresa può variare materiali e finiture con materiali e finiture aventi le stesse caratteristiche.

La cessione delle unità immobiliari è fatta a corpo e non a misura

Il venditore si riserva la facoltà di attraversare con tubazioni, scarichi, canne fumarie, le unità compravendute

Sono a Carico degli acquirenti:

- . L'IVA in vigore al momento della fatturazione
- . Le spese e onorario notarile per la stipula dell'atto notarile
- . Le spese e i diritti per l'allacciamento ai servizi Enel, Gas metano, acqua, Telecom, fotovoltaico.
- . Le spese e l'onorario per la denuncia delle nuove unità immobiliari al catasto Fabbricati
- . Varianti richieste apportate all'immobile

LA PARTE VENDITRICE

LA PARTE ACQUIRENTE

Si accettano i punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,14,15

LA PARTE VENDITRICE

LA PARTE ACQUIRENTE