

## CAPITOLATO MINI APPARTAMENTI

PROZZOLO DI CAMPONOGARA (VE)  
Via della Resistenza

-  
Un operazione

**T.G. IMPIANTI GENERALI S.r.l**



## NOTE IMPORTANTI

La presente descrizione è stata redatta in fase progettuale al fine di evidenziare i caratteri fondamentali dell'edificio, la società venditrice si riserva sin d'ora di apportare tutte le varianti necessarie in fase di esecuzione per motivi tecnici, estetici, funzionali o per richieste da parte dell'Amministrazione Comunale e/o da altri Enti in relazione alle pratiche urbanistiche/edilizie.

Le eventuali varianti non potranno in ogni caso ridurre il valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari. I marchi e le aziende sono state citate al solo scopo di illustrare le caratteristiche dei materiali e degli impianti prescelti.

Tutte le opere in variante da parte degli Acquirenti dovranno essere preventivamente concordate e definite in forma scritta con il Direttore dei Lavori e con la parte promittente venditrice che potranno accettarle o negarle a loro insindacabile giudizio.

Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di non completare eventuali forniture e pose in opera di qualsiasi materiale, la parte venditrice avrà la facoltà di concederne o meno la fattibilità ed in caso di assenso non verrà riconosciuto alcun importo per la prestazione non effettuata.

Si specifica inoltre che l'eventuale fornitura e posa di detti materiali, se effettuata dalla parte Acquirente, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita. A tale proposito la parte venditrice si esonera da ogni problematica o ritardi dovuti a materiali o opere realizzate direttamente dall'Acquirente o chi per esso, non previste nel capitolato.

Con la firma del presente capitolato il futuro Acquirente dichiara di essere a conoscenza e di accettare che l'esecuzione delle suddette opere e/o finiture non eseguite dal Venditore determinano riduzioni delle Garanzie dovute per Legge. Saranno a carico dell'acquirente tutte le spese notarili conseguenti all'acquisto dell'alloggio, le imposte di legge e gli oneri per gli allacciamenti (Enel, acquedotto, ecc.).

Dove riportato "norme di legge" s'intende al momento del rilascio del primo Titolo Abilitativo.

La classe energetica precertificata si riferisce agli elaborati depositati ed autorizzati dal Comune in sede di rilascio del Titolo Abilitativo.

La classe energetica definitiva, come da normativa vigente, verrà determinata dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto in sede di richiesta di Agibilità e potrebbe subire modifiche nel caso di emanazione di nuovi Leggi e/o regolamenti in materia di certificazione energetica e/o nel caso di modifiche interne e/o esterne richieste dall'Acquirente.

Tutte le immagini photorendering riportate nel capitolato di vendita e/o nel materiale pubblicitario sono da intendersi puramente indicative e non vincolanti ai fini contrattuali con particolare riguardo alle sistemazioni ed ai materiali esterni che sono stati inseriti al solo scopo di fornire una possibile soluzione progettuale.

L'unità immobiliare verrà compravenduta con le sistemazioni e gli arredi espressamente indicati nel capitolato di vendita escludendo quindi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, elementi quali pompeiane, piante, siepi, essenze, arredi, lampioni e corpi illuminanti, tende, autovetture, ecc.

**TUTTE LE COMUNICAZIONI TRA LA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE E LA PARTE PROMISSARIA VENDITRICE DOVRANNO AVVENIRE ESCLUSIVAMENTE PER ISCRITTO A MEZZO MAIL O RACCOMANDATA AI SEGUENTI RECAPITI:**

- VIA PIAVE ANGOLO VIA VITTORIO VENETO- 30031 DOLO (VE);
- [fg.impiantigenerali@libero.it](mailto:fg.impiantigenerali@libero.it)

**EVENTUALI INFORMAZIONI E/O CHIARIMENTI POTRANNO ESSERE CHIESTI ESCLUSIVAMENTE AL NUMERO DI TELEFONO 041/2687212 DA LUNEDI' A VENERDI' NEGLI ORARI 9.00-12.00 15.00-18.00.**

**LE COMUNICAZIONI PERVENUTE AD ALTRI NUMERI O CON ALTRE MODALITA' (sms, Whatsapp, ecc.) NON SARANNO PRESE IN CONSIDERAZIONE.**

**IN CASO DI DIFFERENZE TRA IL CAPITOLATO DI VENDITA ED I DISEGNI ARCHITETTONICI FARA' FEDE QUANTO INDICATO SUL PRESENTE CAPITOLATO.**

**IN CASO DI DIFFERENZE TRA LE IMMAGINI DEL CAPITOLATO E LA DESCRIZIONE FARA' FEDE LA DESCRIZIONE.**

## MURATURE INTERNE

Le murature interne sono in laterizio rivestite da cartongesso e isolante, mentre le tramezze di nuova costruzione saranno in cartongesso dello spessore di cm. 10 circa.

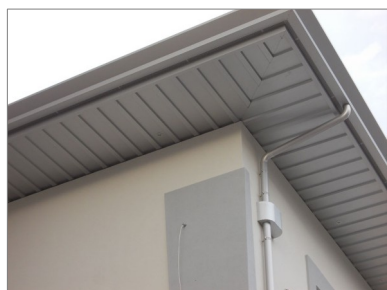
## SOLAI ORIZZONTALI E DI COPERTURA

I solai orizzontali ed il solaio di copertura sono realizzati in latero-cemento con travetti e pignatte in cotto, sostenuti da una struttura costituita da travi e cordoli in c.a., sovrastante maglia elettrosaldata da mm.6 e getto di cappa in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 5-6.

Sopra la cappa a protezione degli impianti sarà realizzato un getto in cemento soffiato dello spessore minimo di cm. 10.

Il solaio di copertura sarà opportunamente isolato con pannelli in EPS o similare di spessore idoneo a garantire il rispetto delle normative vigenti.

Il manto di copertura sarà realizzato con doppio strato di idonea guaina per coperture.



## LATTONERIE

Grondaie in alluminio, pluviali e lattoneria in lamiera di spessore cm. 8/10 color grigio- bianco.

## IMPERMEABILIZZAZIONE PARETI DOCCIA

I poggiali ove presenti e le pareti delle docce verranno impermeabilizzati mediante applicazione di 2/3 mani di guaina liquida tipo Mapelastic o similare (nanoflex, ecc.).



## DAVANZALI E SOGLIE



I bancali delle finestre saranno forniti e posati in opera in ISOLPIETRA, un prodotto studiato per durare all'esterno: impermeabile e traspirante; possiede inoltre un'ottima resistenza ai raggi UV. Il prodotto è trattato per rimanere impermeabilizzato entro temperature di esercizio comprese tra -35°C e +100°C.

Ogni soglia sarà dello spessore cm. 1,5 sporgenti ai lati delle spallette di almeno cm. 3.

## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

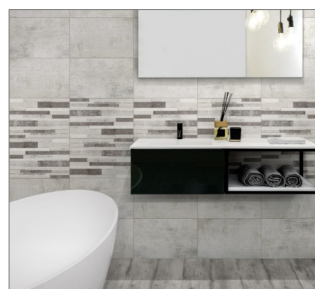
### Zona giorno, camere e bagni.

I pavimenti saranno in laminato rovere grigio o similari a posa retta o diagonale con fuga da mm. 3-5 compreso di zoccolino battiscopa.



### Bagni.

Rivestimenti delle sole pareti dei bagni con i sanitari (wc, bidet, mobile-lavandino) saranno realizzati fino all'altezza di cm. 150 circa, ad eccezione dell'angolo doccia dove si rivestirà fino a cm. 200 circa (esclusi profili metallici a chiudere ove necessario).



### Esterni.

I marciapiedi perimetrali, portico e garage, saranno realizzati con piastrelle in porfido o similari compreso zoccolino battiscopa sul perimetro dell'altezza di cm. 7,5.



**NB:** Tutti i rivestimenti verranno scelti esclusivamente dalla Direzione Lavori senza obbligo di comunicazione con l'Acquirente.

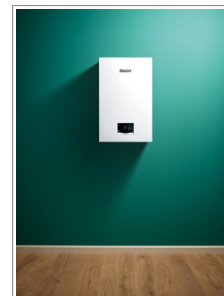
Verranno lasciate in cantiere alcune piastrelle di scorta per eventuali future lavorazioni.

## IMPIANTO IDRO-TERMO-SANITARIO

### Impianto di riscaldamento.

L'impianto di riscaldamento di ogni unità immobiliare sarà tradizionale: alimentato da una caldaia a condensazione interna con radiatori tubolari in alluminio con valvole termostatiche per gestire autonomamente la temperatura desiderata.

Nei bagni verrà predisposto un termoarredo scalda salviette che funzionerà a bassa temperatura (elemento termoarredo a scelta del Direttore Lavori).



### Impianto condizionamento.



L'impianto di condizionamento verrà realizzato mediante predisposizione per futura installazione di n° 2 unità interne split (1 per la zona giorno e 1 per la zona notte) completi di scarico condensa (unità interne e pertinenti cablaggi esclusi).

### Impianto idrico sanitario.

Comprende la rete di distribuzione dell'acqua calda e fredda a tutti gli apparecchi dei bagni e della cucina, il tutto realizzato partendo dal contatore posto al limite della proprietà; internamente viaggeranno sotto pavimento o incassati nelle murature.



Ogni abitazione sarà così dotata:

- Piatto doccia dell'altezza variabile tra cm. 3/5 da cm. 70x90-80x80-100x80 (secondo dimensioni vano) completo di scarico, miscelatore esterno ad 1 uscita nei bagni;
- Vaso e bidet completo di rubinetto, miscelatore, sifoni e filtro.
- Cassette esterne a doppio pulsante.
- Attacco acqua fredda per lavatrice posto nel ripostiglio o nella zona dedicata.



In cucina e/o cottura verranno predisposti scarichi e attacchi acqua, mentre resterà a carico dell'acquirente l'onere per la fornitura e l'installazione del lavello;

Gli impianti saranno completi di:

- Attacchi acqua calda e fredda lavello con scarico a parete;
- Attacco porta gomma acqua fredda per lavastoviglie con scarico a parete.

**NB:** Box doccia-vasca, collegamenti lavatrici, asciugatrici, fornitura mobili cucina e/o bagni a carico della parte Acquirente.

## IMPIANTO ELETTRICO

Tutti gli impianti elettrici saranno realizzati a regola d'arte nel rispetto delle leggi, norme e disposizioni vigenti, con particolare riferimento alla DM 37/08 ed alle norme del Comitato Elettrotecnico Italiano - CEI. La fornitura dell'energia elettrica sarà monofase 220 Volts 4,5Kw, dai contatori, in apposite tubazioni corrugate con cavi montanti in PVC, linee elettriche sfilabili di adeguata sezione serviranno un quadretto comando, posto all'interno di ciascuna unità.

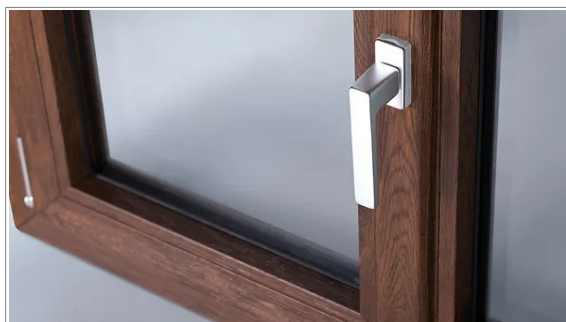
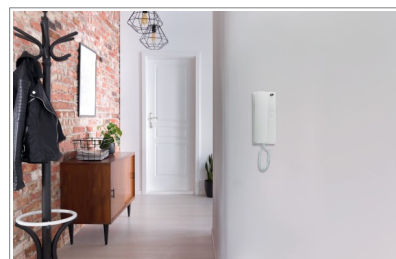
All'interno di ogni unità abitativa le prese luci e forza motrice saranno del tipo uniformato antinfortunistico. (Non è prevista la posa in opera di corpi illuminanti esterni o interni). Verranno installati interruttori tipo VIMAR serie PLANA o AVE o similare.

**NB:** Saranno predisposte le canalizzazioni con fili per l'illuminazione esterna a parete, esclusi corpi illuminanti.

Ogni abitazione sarà dotata di impianto citofonico collegato ai posti esterni ubicati negli ingressi pedonali. Il cancello carraio sarà manuale.

## IMPIANTO CITOFONICO

Ogni abitazione sarà dotata di impianto citofonico collegato ai posti esterni ubicati negli ingressi pedonali. Il cancello carraio sarà manuale.



## SERRAMENTI E PORTE

### **Finestre e portefinestre.**

Finestre e porte finestre in pvc, con vetrocamera con gas isolante rispondente alla vigente normativa sul risparmio energetico, vetrocamera antisfondamento per le porte finestre, guarnizione a telaio fonoassorbente e di tenuta.

Avranno tutte le ante apribili con orientamento anta/ribalta, tutti i serramenti saranno forniti di aperture a battente ad eccezione di quelli con dimensioni uguali o superiori a cm 200x240h i quali avranno due ante (una scorrevole ed una fissa).

**NB:** Colore a scelta insindacabile della Direzione Lavori. L'orientamento delle aperture dei serramenti esterni e delle porte interne saranno stabiliti ad insindacabile giudizio del Direttore dei Lavori senza alcun obbligo di concertazione con l'Acquirente.

### **Sistemi oscuranti.**

Per quanto riguarda i sistemi oscuranti saranno presenti scuri in PVC o alluminio, un'ottima soluzione per le finestre, perché offrono un eccellente isolamento termico ed acustico, e sono anche molto resistenti all'usura e agli agenti atmosferici. Colore a scelta insindacabile della Direzione Lavori.

### **Porte interne.**

Color bianco con apertura a battente o scorrevole in laminato, costituita da anta tamburata, coprifili, stipiti in listellare di abete. Dimensioni interne di cm. 80X210. Maniglie a scelta della Direzione Lavori.



## TINTEGGIATURE



### **Interni.**

Tutte le superfici interne intonacate a civile, saranno tinteggiate con due mani di idropittura traspirante per interni (bianca), applicata a due mani di rullo

### **Esterni.**

Le superfici esterne saranno tinteggiate con intonachino di finitura donando un effetto ruvido di notevole spessore, resistente all'aggressione degli agenti atmosferici e dotato di elevata traspirabilità.

## RETI DI SCARICO

Lo scarico delle acque reflue e bianche sarà costituito da tubazioni in polietilene rigido della ditta "Geberit" o similare tipo "Silent" opportunamente isolate con spessori atti a garantire il rispetto della normativa in vigore ( D.P.C.M. del 05-12-1997). Saranno inoltre fornite e poste in opera idonee tubazioni e scarichi condensa della predisposizione condizionatori.

### **Fognature.**

Dovranno essere costruite in due distinte reti (una per le acque reflue e una per le acque meteoriche) e saranno realizzate complete di pezzi speciali di raccordo e di tappi a vite ispezionabili.

Tale rete fognaria dovrà essere conforme alle prescrizioni dell'Ente di gestione della rete di fognatura comunale, ed idonea al rilascio dell'autorizzazione allo scarico dell'Ente di gestione medesimo.



## Recinzione perimetrale del lotto e tra unità abitative

I confini delle singole abitazioni saranno delimitati da recinzione realizzata con pali e rete.

In prossimità dei cancelli saranno realizzati gli alloggiamenti per i contatori Enel. Le recinzioni sopra descritte potrebbero subire modifiche per prescrizioni del Gestore raccolta dei rifiuti con particolare riguardo ad eventuali nicchie sul fronte strada per l'alloggiamento temporaneo dei bidoni nei giorni di raccolta dei rifiuti.

**NB:** Le recinzioni sopra descritte potrebbero subire modifiche per indicazioni e/o prescrizioni del competente Ufficio Tecnico Comunale.



## Zone a verde private o condominiali

Tutta l'area non pavimentata verrà spianata (non livellata) per la successiva preparazione alla semina del manto erboso. Non è prevista alcuna piantumazione.

**NB:** La pulizia di eventuali piccoli residui di lavorazione tipo sassi e/o calcinacci, la livellazione del terreno, l'eventuale spostamento o la modifica quota pozzetti e chiusini per eventuali aiuole e/o adeguamento al terreno livellato e la semina sono a carico dell'Acquirente.



## OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA

Nei viali carrai e viali di accesso pedonali verrà disteso ghiaione preventivamente costipato comprese cordone laterali.

## ALLACCIAMENTI



Ogni unità abitativa sarà allacciata ai pubblici servizi (Energia elettrica, Telefonia, Acquedotto) in maniera autonoma, con proprie linee provenienti dalla proprietà pubblica.

L'allaccio alla Pubblica fognatura sarà unico per l'intero immobile secondo i regolamenti vigenti.

E' previsto per ogni alloggio la predisposizione dell'allacciamento ENEL con apposito contatore (4,5 kW) ubicato secondo prescrizioni delle ente gestore, della rete ACQUEDOTTO a partire dal pozzetto esistente dove saranno ubicati i contatori fino all'ingresso di ogni alloggio e allacciamento del GAS.

Potrà essere predisposto un unico vano metallico per l'alloggiamento di tutti i contatori ENEL che verrà posizionato sulla recinzione di proprietà ad insindacabile giudizio della Direzione Lavori ed in accordo con l'Ente proprietario dei contatori.

**NB:** Le spese relative agli allacciamenti Acquedotto ed Enel, sono a carico della parte Acquirente (€ 3.500,00 circa) + IVA di Legge che verranno addebitati sulla fattura dell'immobile.

I costi di apertura contratto a carico dell'acquirente saranno addebitati sulle prime bollette.



## **PRATICHE AMMINISTRATIVE**

Viene garantita la regolarità urbanistica dell'immobile e sarà consegnata a corredo la seguente documentazione:

- Copia del Permesso di Costruire;
- Una copia dei grafici dell'ultima Variante approvata;
- Copia della SCIA di Agibilità;
- Copia dichiarazioni di conformità impianto elettrico e idro-termo-sanitario;
- Copia accatastamento;
- Planimetria con schema fognature e copia Attivazione allo scarico;
- Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto da Tecnico;
- Libretto informativo di uso e manutenzione caldaia.

## **VARIANTI E PRECISAZIONI**

Tutte le colorazioni dei materiali esterni (pavimenti, serramenti, tinteggiature, recinzioni, ecc.) saranno scelte direttamente dalla Direzione dei Lavori senza alcun obbligo di comunicazione e/o concertazione con l'Acquirente.

Verranno eseguite pulizie sommarie consistenti nella rimozione esclusivamente di: imballaggi e scarti delle lavorazioni dalle unità immobiliari e dai pertinenti giardini, mentre le pulizie di fondo di pavimenti, serramenti, davanzali e soglie in marmo, ecc., saranno eseguite dall'acquirente solo dopo il rogito e la contestuale consegna dell'immobile.

E' vietato eseguire qualsiasi tipo di lavorazione su pareti perimetrali e/o confinanti con le altre proprietà, pavimenti e soffitti (fori, scarificazioni, incollaggio di materiali, ecc.) previo confronto con la ditta costruttrice e il suo tecnico di riferimento poiché si possono compromettere gli isolamenti termici e soprattutto acustici degli immobili. La ditta Venditrice si riserva di non onorare le garanzie di legge previste nel caso si riscontrassero manomissioni in tal senso ed eventuali spese di ripristino sono a carico dell'inquilino che apporta modifiche.

Si consiglia di eseguire le manutenzioni ordinarie e straordinarie degli impianti tecnici installati negli immobili di proprietà, come da libretto di uso e manutenzione consegnato dalla ditta Venditrice al momento del rogito onde evitare rotture, guasti, e soprattutto formazioni di muffe.

**DURANTE I LAVORI E' ASSOLUTAMENTE VIETATO L'ACCESSO AL  
CANTIERE AGLI ACQUIRENTI O A CHI PER ESSI, SE NON ESPRESSAMENTE AUTORIZZATI ED ACCOMPAGNATI  
DALL'AGENZIA IMMOBILIARE INCARICATA ALLA VENDITA.**

Dolo, li \_\_\_\_\_

*Il Promissario Venditore*

*Il Promissario Acquirente*

Il Sottoscritto Promissario Acquirente dichiara di aver letto e compreso tutto quanto contenuto nel presente capitolato con particolare riferimento alle Note Importanti di pag. 3

Dolo, li \_\_\_\_\_

*Il Promissario Acquirente*