

# COMPLESSO “CA’ DELLE ROSE”

*Via Monte Rosa  
VILLATORA DI SAONARA (PD)*



*UN'OPERAZIONE*

**BENI IMMOBILIARI S.r.l.**



TANTI PRINCIPI UN UNICO IMPEGNO ...

... REALIZZARE LA CASA DEI TUOI SOGNI

Impianti tecnologici ad **elevate prestazioni**  
**Minimi consumi** energetici, **no gas, no emissioni co2**

Materiali e finiture di **qualità** per un design moderno

Massima **Professionalità** in fase di  
progettazione e di realizzazione

Possibilità di **personalizzazione** per  
rispondere ad ogni Vostra esigenza

## 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, l'IVA 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 esterni 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 E. C. DAVILA 38/A – 35028 PIOVE DI SACCO (PD);
- [nicolabertipaglia@libero.it](mailto:nicolabertipaglia@libero.it)

**EVENTUALI INFORMAZIONI E/O CHIARIMENTI POTRANNO ESSERE CHIESTI ESCLUSIVAMENTE AL NUMERO DI TELEFONO 049/2329477 DA LUNEDI' A VENERDI' NEGLI ORARI 8.30-12.30 14.30-18.30.**

**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.**

## OPERE IN CEMENTO ARMATO



Le fondazioni dell'edificio saranno con struttura monolitica denominata platea, realizzata interamente in cemento armato. Tale struttura è costituita da uno scheletro di ferri d'armatura opportunamente dimensionati, immersi in un getto di calcestruzzo, denominato quindi calcestruzzo armato.

L'impiego di una base unica di calcestruzzo armato, permette di sfruttare meglio la capacità portante del terreno contrastando i cedimenti differenziati provocati da una distribuzione non uniforme dei carichi provenienti dalla sovrastruttura.

La piastra di fondazione viene realizzata sopra un getto di pulizia chiamato magrone, che la proteggerà dalle aggressioni chimiche del suolo, si tratta di uno strato di conglomerato di calcestruzzo non armato.

Altri elementi in cemento armato sono: le strutture verticali portanti quali pilastri, strutture delle scale interpiano, strutture di irrigidimento strutturale come mensole e architravi.

Tutte le strutture verticali in elevazione di cemento armato a contatto con l'esterno, saranno opportunamente isolate mediante rivestimento con pannelli in Polistirene ECO 36 TR100 al fine di eliminare l'effetto dei "ponti termici".

La platea verrà isolata dal terreno sottostante mediante la posa al di sopra della platea stessa di lastre in Polistirene EPS del sistema di pannelli radianti a pavimenti che avranno spessore secondo la normativa vigente sul contenimento energetico oltre a bande perimetrali per l'assorbimento delle dilatazioni.

## MURATURE ESTERNE ED INTERNE



Le murature esterne di tamponamento saranno in laterizio portante dello spessore di cm. 25, rivestite con isolamento esterno costituito da Lastre tagliate REXPOL realizzate in Polistirene ECO 36 TR100 dello spessore minimo di cm. 15.

Le murature interne sempre in laterizio saranno parte in tramezze dello spessore grezzo di cm.8 e parte in bimattoni comuni o blocchi porizzati (consistenza e massa) dello spessore grezzo di cm.12.

## SOLAI ORIZZONTALI E DI COPERTURA

I solai orizzontali ed il solaio di copertura saranno 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.



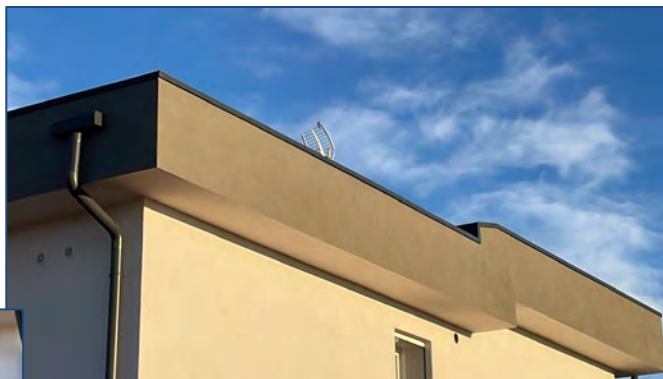
Sopra la cappa a protezione degli impianti sarà realizzato un getto in cemento soffiato dello spessore minimo di cm. 10.

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 piane.

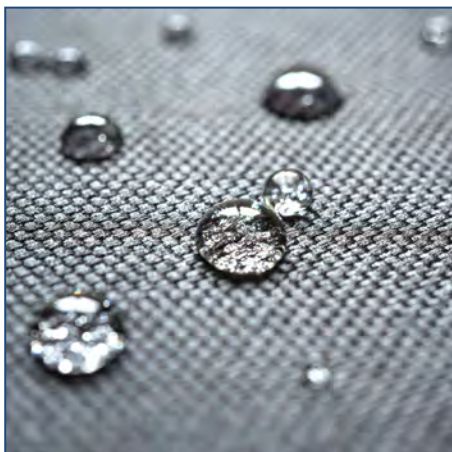
## LATTONERIE

Grondaie, pluviali e lattoneria lamiera preverniciata spessore 8/10 color grigio-scuro o antracite.



Sui parapetti dei poggioli, ove esistenti, e sui muretti divisorii alloggi sul marciapiede sarà installata idonea copertina in lamiera della stessa tipologia.

## IMPERMEABILIZZAZIONI



### *Impermeabilizzazione al piede delle murature.*

Sarà realizzata con strato di guaina impermeabile tagliamuro del tipo bituminoso armata poliestere dello spessore di 4 mm. Prima della posa del cappotto verrà applicata apposita guaina liquida alla base delle murature esterne con risvolto sul marciapiede.

Il manto di copertura sarà impermeabilizzato con doppio strato di guaina bituminosa.

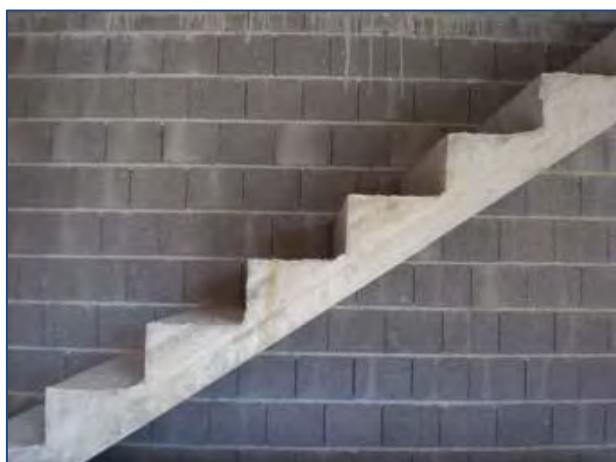
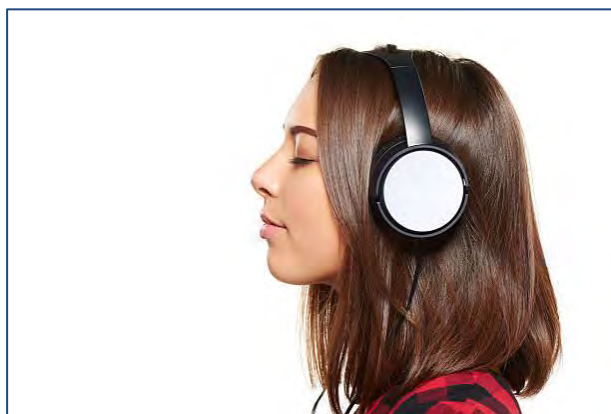
### *Impermeabilizzazione poggioli e pareti docce.*

I poggioli ove presenti e le pareti delle docce verranno impermeabilizzati mediante applicazione di 2/3 mani di guaina liquida tipo Mapelastic o similare (nanoflex, ecc.), debitamente armata con rete in fibra e guscia/banda perimetrale.



# ISOLAMENTO ACUSTICO

Le unità immobiliari saranno separate da una muratura composta da elementi Termofonoisolanti denominati BK FONOTHERM 30 con spessore 30 cm intonacati su entrambi i lati.

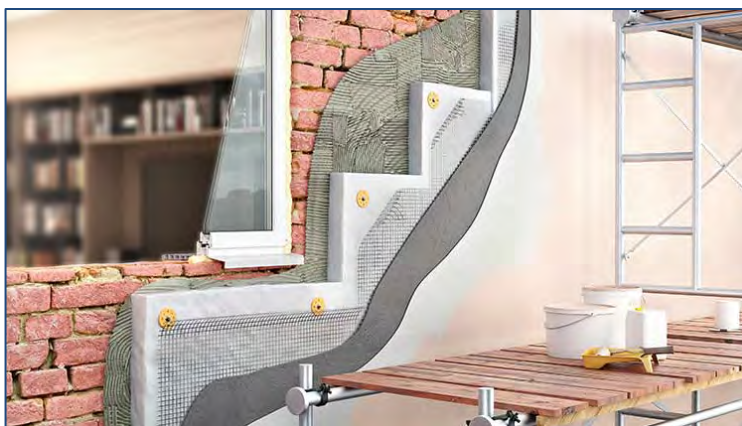


L'eventuale passaggio di impianti e/o tubazioni in corrispondenza delle pareti divisorie avverrà in appositi cavedi esterni o contropareti in laterizio in modo da non comprometterne le prestazioni termoacustiche.

CARATTERISTICHE IMPASTO:		CARATTERISTICHE PARETE:	
Tipo	Argilla espansa	Massa superficiale in opera	±358 kg/mq (NON INTONACATA)
Finitura	Intonaco	N° blocchi al mq	20
Massa volumica (kg/m <sup>3</sup> )	1250÷1500 (±10%)	Conducibilità termica Equiv.	λ <sub>eq</sub> =0.253 W/mK
<b>CARATTERISTICHE BLOCCO:</b>		Conduttanza termica	C=0.859 W/m <sup>2</sup> K
Categoria UNI EN 771/3	1	Resistenza termica	R=1.164 m <sup>2</sup> K/W
Dimensioni modulari (l-h-s)	25x20x30 cm	Trasmittanza termica (*)	U=0.731 W/m <sup>2</sup> K
Dimensioni nominali (l-h-s)	24.3x19x29.5 cm	Permeab. vapore acqueo	=5/15 (tab. UNI EN 1745)
Peso elemento normale	±16 kg	Fonoattenuazione (**)	Rw=55dB
Percentuale di foratura	18%	Resistenza al fuoco	EI 240' (Tab. D.4.3 - DM 16/02/07) REI 180' (Tab. Circ. 1968/08)
Classe tolleranza	D3	Reazione al fuoco	Euroclasse A1
Categoria tolleranza	I	(*) = Posa con malta normale (=0.900 W/mK) a giunti interrotti e con parete intonacata con 1.5cm di intonaco per lato	
Calore specifico	1000 J/kgK (UNI EN 1745)	(**) = Prove eseguite presso laboratorio accreditato	
Conducibilità Equival.	λ <sub>eq</sub> =0.219 W/mK	<b>CARATTERISTICHE IMBALLO:</b>	
Res. caratt. a compress.	fbk≥5 N/mm <sup>2</sup> -f'bk≥1.5 N/mm <sup>2</sup>	Tipo	Pallet
Aderenza a taglio	0.15 N/mm <sup>2</sup> (UNI 998/2)	Peso	±1280 kg
Assorb. per capillarità	Da non lasciare esposto	N° pezzi	80 (di cui ±8 speciali)

## ISOLAMENTO TERMICO

Tutte le facciate verticali esterne del fabbricato, saranno integralmente rivestite con pannelli di polistirolo espanso dello spessore di cm. 15 in Polistirene ECO 36 TR100, eventuali soffitti di poggio o pensiline a sbalzo, e le spallette dei fori senza monoblocco, con spessore 5/6.



Le terrazze sovrastanti i vani abitabili ove presenti, saranno debitamente coibentate con pannelli in Polistirene ECO 36 TR100 da cm. 5/6 posati prima del massetto del pavimento.

La platea verrà isolata dal terreno sottostante mediante la posa al di sopra della platea stessa di lastre in Polistirene EPS del sistema di pannelli radianti a pavimenti che avranno spessore secondo la normativa vigente sul contenimento energetico oltre a bande perimetrali per l'assorbimento delle dilatazioni.



Tutti i ponti termici tra i serramenti ed i monoblocchi saranno corretti mediante la posa di nastro sigillante auto espandente Alu Band o similare.



Le murature perimetrali saranno isolate mediante blocco a taglio termico in cemento cellulare marca Ytong o similare.





## INTONACI INTERNI ED ESTERNI

Le pareti, i soffitti interni e alcune parti esterne, saranno intonacati a “CIVILE”, con intonaco premiscelato a base calce/cemento fibrorinforzato tipo KI 7 della "Fassa Bortolo" o FG 12 della "Grigolin", con finitura superficiale in malta fina (grassello).



## DAVANZALI E SOGLIE

I bancali delle finestre e le soglie delle portefinestre saranno forniti e posati in opera in granito Bianco Sardo o simile, stuccato e levigato nelle facce in vista e sporgenti ai lati delle spallette di almeno cm. 5 (per forometrie superiori a cm. 180 possono essere previsti due pezzi).

Tutti i davanzali saranno isolati verso l'esterno mediante sottostante pannello in polistirene estruso prima della posa.



## PARAPETTI ESTERNI

I parapetti dei balconi e delle terrazze verranno realizzati in muratura.

# PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Per tutti i pavimenti e rivestimenti interni in ceramica verrà fornita un'ampia scelta di tipologia e colore, visionabile presso il Nostro fornitore Lumetti Ceramiche di Tombelle di Vigonovo.



## *Zona giorno.*

Pavimenti in gres porcellanato smaltato di prima scelta a posa retta o diagonale con fuga da mm. 3-5.



## *Bagni.*

Rivestimenti delle sole pareti dei bagni con i sanitari (wc, bidè, mobile-lavandino), in monocottura a pasta bianca, saranno realizzati fino all'altezza di cm. 100-120 circa, ad eccezione dell'angolo doccia dove si rivestirà fino a cm. 200 (esclusi profili metallici a chiudere).

## *Camere.*

In alternativa alle piastrelle in gres come zona giorno listelli prefiniti in essenza di Rovere verniciato liscio, scelta rigata fiammata spessore mm. 10, dimensioni larghezza 12/15 cm - lunghezza 90/120 cm.





### ***Esterni.***

I poggioli ove esistenti, marciapiedi perimetrali e garage, saranno realizzati con piastrelle in Gres antiscivolo e ingelivo, dimensioni cm. 15x15 o 15x30, compreso zoccolino battiscopa sul perimetro dell'altezza di cm. 7,5 (escluso frontalino su verde, a richiesta).

### **Scale**

In marmo tipo Biancone lucido con pedate ad angolo retto lavorate "alla pari". Il parapetto della scala verrà realizzato in muratura.

Non sono previsti decori, profili alluminio o acciaio, ornamenti, listelli, matite e altro, eventuali decori saranno a carico dell'acquirente.

La posa di formati fuori capitolato, rivestimenti piano cucina, o di composizioni particolari sarà a carico dell'Acquirente e dovrà essere pagata all'ordine del materiale.

Tutte le pareti interne non rivestite, comprese le scale e il garage, avranno uno zoccolino battiscopa impiallacciato in legno (mdf), dell'essenza simile alle porte interne sui locali pavimentati e/o simile ai palchetti sulle camere.

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 autonomo ed alimentato da una macchina condensatrice esterna a pompa di calore aria-acqua (tipo LG, MITSUBISHI o similare) con potenza variabile da 5,0 a 7,0 kW, in base alla superficie dell'unità, che produce acqua calda per il riscaldamento e per l'acqua calda sanitaria e, in estate, l'acqua fredda per il raffrescamento mediante unità interne splits (**vedi impianto di condizionamento**).

La macchina esterna verrà posizionata sui balconi o al



piano

terra lungo il perimetro dell'edificio.

L'impianto per l'acqua calda sanitaria è completato da un accumulo da 170 a 200 Lt collegato alla macchina esterna e munito di serpentine elettriche interne che verrà posato o in garage o nel disimpegno del piano terra o esternamente in un apposito vano tecnologico.



Il sistema di riscaldamento sarà composto da pannelli radianti a pavimento con struttura in polistirene espanso e verrà realizzato in tutti locali abitabili escluso il garage.

Nei bagni ad integrazione verrà installato un termo arredo scalda salviette elettrico.

Il sistema di gestione del riscaldamento permetterà di gestire autonomamente la zona giorno e la zona notte per il massimo comfort abitativo e sarà gestito da tre termostati programmabili.

Il sistema sarà completo di dosatore di polifosfati a liquido.



### ***Impianto condizionamento.***



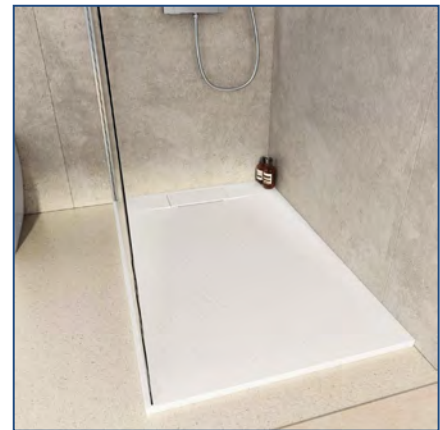
L'impianto di condizionamento verrà realizzato mediante fornitura e posa di n° 2 unità interne split (1 per la zona giorno e 1 per la zona notte) completi di scarico condensa e pertinenti cablaggi.

### ***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 con un tubo in polietilene e camicia esterna; internamente viaggeranno sotto pavimento o incassati nelle murature dei tubi in multistrato isolati con guaina diam. 16/20/26, completi di valvole di intercettazione.

Ogni abitazione sarà così dotata:

- Valvole di intercettazione acqua diam. 1/2"-3/4";
- Piatto doccia con finitura effetto pietra dell'altezza variabile tra



cm. 3/5 da  
cm.70x90-  
80x80-  
100x80  
(secondo  
dimensioni



vano) completo di scarico, miscelatore incasso a 2 uscite marca Knip serie



Cover, Paffoni serie Elle o similare, con doccietta tipo Grohe o Paffoni, nel bagno al piano terra ed al piano primo;

- Vaso marca "Knip" serie "Cover", nel bagno piano terra;
- Vaso e bidet marca "Knip" serie "Cover", completo di rubinetto, miscelatore tipo "Knip" o similare, sifoni, filtro, n° 1 serie su bagno zona notte;
- Cassette da incasso marca PUCCI, TECE o GEBERIT modello eco a doppio pulsante, da lt.

10 complete;

- Le tubazioni degli scarichi verranno eseguite con tubazioni in multistrato in polipropilene di vari diametri 50/75/110.

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;

Sarà realizzata la predisposizione per un attacco rubinetto esterno dentro pozzetto.

Box doccia-vasca, collegamenti lavatrici, asciugatrici, fornitura mobili cucina e/o bagni con relativi lavandini e miscelatori, a carico della parte Acquirente.

## IMPIANTO ELETTRICO

Tutti gli impianti elettrici di illuminazione, distribuzione forza motrice, citofono, apri porta ecc., 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, dotato di differenziali e interruttori magnetotermici.

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 (placca con n.5 colorazioni standard).

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

## IMPIANTO CITOFONICO

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

L'ingresso al complesso avverrà mediante una sbarra elettrica con comando a distanza



## IMPIANTO FOTOVOLTAICO



Per l'impianto fotovoltaico saranno installati pannelli monocristallini sulla copertura dell'edificio o sulla copertura della pompeiana esterna (se prevista) per un totale di 3.0 KwP ad unità completo di inverter. Laddove per regolamenti Comunali o per esigenze di esposizione dei pannelli dettate

dal rispetto delle norme sulle prestazioni energetiche degli immobili non fosse possibile ubicare i pannelli in corrispondenza della pertinente unità immobiliare gli stessi potranno essere ubicati diversamente. (Pratica di allacciamento al gestore e GSE ESCLUSA).

(Eventuale potenziamento dell'impianto con sistemi di accumulo DA DEFINIRE A PARTE).

## IMPIANTO TV/SAT E PREDISPOSIZIONE MYSKY e MYSKY-Q

L'impianto tv/sat sarà composta da un antenna e dai relativi componenti per la ricezione dei canali del digitale terrestre (in chiaro e a pagamento) delle principali emittenti.

In corrispondenza dell'antenna TV verrà realizzata la predisposizione per il passaggio dei cavi dell'impianto satellitare fino alla presa del locale soggiorno (n. 1 spazio libero per presa per ogni unità) per il pieno sfruttamento della tecnologia mysky e mysky-Q black o platinum.



## PREDISPOSIZIONE PER COLONNINA RICARICA AUTO ELETTRICHE

Ogni garage verrà predisposta la canalizzazione per il posizionamento di una colonnina per la ricarica delle auto elettriche e del relativo quadro elettrico. (colonnina e quadro esclusi) ai sensi del Dlgs 257/2016.





## IMPIANTO ANTIFURTO

Nell'unità immobiliare verranno predisposte tutte le canalizzazioni per il futuro passaggio dei cavi dell'impianto antifurto, su richiesta e pagato a parte potrà essere installato di marca Satel, Inim o similare e composto da: sirena esterna, interna, box plastico con centralina e batteria, tastiera lcd o touch screen, contatti su infissi perimetrali e rilevatori volumetrici esterni.



## PREDISPOSIZIONE PER CONNESSIONI A RETI INTERNET AD ALTISSIMA VELOCITA'



Sul marciapiede pubblico esterno in corrispondenza di ogni unità immobiliare verrà posizionato un pozzetto, collegato mediante idonea tubazione all'impianto interno all'abitazione, permettendo così l'eventuale successivo allaccio\* (a carico dell'Acquirente) alle reti internet di ultima generazione attualmente presenti sul mercato (fibra).

\* L'Impresa Venditrice non garantisce la presenza di reti internet ad altissima velocità nella zona dell'intervento in quanto la loro realizzazione dipende esclusivamente dai Gestori delle linee stesse (TIM, Fastweb, ecc.).

# PREDISPOSIZIONE IMPIANTO SMARTWORKING e DIDATTICA A DISTANZA



Nell'unità immobiliare verranno posate le sole tubazioni (cavi esclusi) per un impianto di trasmissione dati; questo permetterà la successiva cablatura e posa di una presa dati (esclusi cavi e prese) in ogni stanza, tranne nei bagni.

L'impianto, una volta ultimato, permetterà la trasmissione dei dati provenienti dal router del Vostro gestore a tutti i locali dotati di prese dati agevolando così il lavoro in smartworking e la didattica a distanza (DAD) senza perdita di qualità.



## 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).

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.*

Posa di monoblocco termoisolante composto da spalle in polistirene



finite in fibrocemento, cassonetti orizzontali prefabbricati coibentati.

La posa dei monoblocchi non è prevista per i serramenti con larghezza superiori a cm 250.

Avvolgibili in alluminio coibentati 14x55, completi di motore per



apertura elettrica.

Le spallette dei monoblocchi saranno tinteggiate a lavabile dello stesso tono della parete esterna.

Colore a scelta insindacabile della Direzione Lavori.

### ***Porte interne***

Marca Edilgreen Modello R'Evo color bianco cieca con apertura a battente in laminato, costituita da anta tamburata da mm. 40, coprifili realizzati in LSB senza formaldeide, stipiti in li stellare di abete, cerniere made in italy a scomparsa regolabili in 3D e perno stabilizzatore, guarnizioni in espanso e serratura magnetica modello Dublin o similare.

Dimensioni interne di cm. 80x210.

Maniglie color cromo satinato marca HOPPE o similare.



Per l'accesso al garage verrà fornita e posata una porta tagliafuoco REI 60 colore ral standard di fabbricazione (bianco o grigio chiaro) completa di maniglia di serie.

### ***Portoncino d'ingresso***

Porta blindata della Ditta METALNOVA modello HUB antieffrazione Classe 3 con punti in cui i pistoni mobili del lato serratura della porta escono per bloccare l'anta al telaio, 11 punti di chiusura, cilindro Defender in acciaio antitrapano montato da lato esterno della porta a protezione della serratura e del cilindro.



Proteggi cilindro in appoggio esterno con viti di fissaggio e dispositivo di sicurezza che mediante un lucchetto in acciaio blocca l'apertura della porta a soli 3 cm.

### ***Basculante***

Marca FIS modello ROBUR coibentato con struttura in acciaio zincato di sezione 80 mm, spessore 12/10, con rinforzi in acciaio inseriti nell'unione degli angoli.

Manto zincato in lamiera grecata e finitura esterna zincata o con verniciatura a polveri poliesteri per esterni.

Finitura esterna con cappotto termico e rivestimento uguale a quello delle murature perimetrali.

Apertura manuale (esclusa porta pedonale).



## TINTEGGIATURE

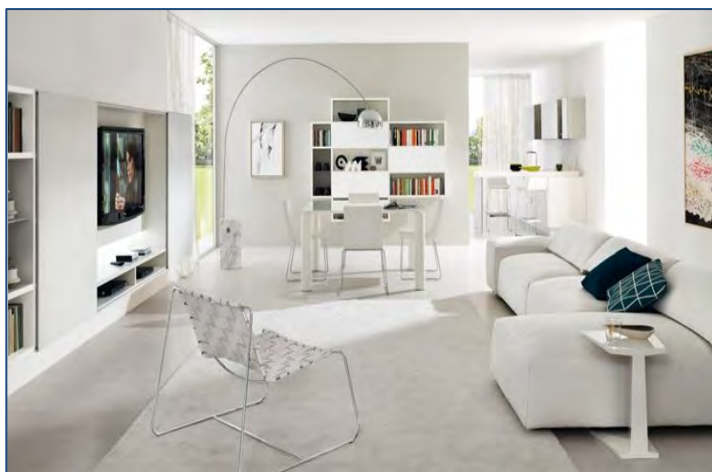
### ***Interni.***

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.***

Verrà realizzato un isolamento a cappotto con pannelli di polistirolo espanso dello spessore di cm. 12, incollato alle murature e con n°2 mani di rasatura e interposizione di rete in fibra di vetro, rivestito esternamente con Spachtel o similare (tipo “Venezia”), applicato a taloscia in acciaio e conguagliato con fratazzo in plastica. Colore a scelta insindacabile della Direzione Lavori.

Il rivestimento delle pareti esterne comprende anche la parte superiore della zoccolatura esterna al fine di garantire l'impermeabilità.



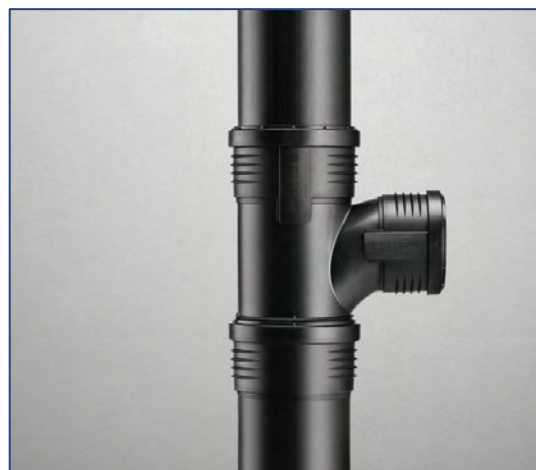
## RETI DI SCARICO

**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), con diametro di mm. 110 per i bagni e diametro di mm. 75-90 per la cucina.

Saranno inoltre fornite e poste in opera idonee tubazioni in polietilene per collegamento scarico condensa delle canne fumarie e scarichi condensa della predisposizione condizionatori.

Tutte le tubazioni dovranno essere complete delle necessarie condotte di ventilazione regolamentare primaria e secondaria, compreso braghe e pezzi speciali di raccordo, fino oltre il tetto di copertura ed essere debitamente incassate in appositi cavedi o nelle murature.

Tutte le colonne di scarico su' indicate dovranno uscire ad una quota idonea in modo da acconsentire lo smaltimento delle acque per gravità.



### ***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***

Ove non già presenti, saranno eseguite mediante posa in opera di cordonata in c.a. non intonacata emergente dal terreno per circa cm. 15, sovrastante recinzione in rete metallica h 100 cm stampata montata su stanti in ferro.

### ***Recinzione fronte strada***

Ove non già presenti sarà eseguita mediante realizzazione di una cordonata in cls 20x15h cm e soprastante rete metallica di altezza 125 cm (altezza totale recinzione 140 cm circa).

Ove necessarie saranno realizzate delle piantane in ferro zincato e verniciato dell'altezza di circa cm. 150 per il sostegno dei cancelli pedonali dotati di elettroserratura.

In prossimità dei cancelli saranno realizzati gli alloggiamenti per i contatori Enel con box in ferro zincato e verniciato.



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.

Risulta esclusa la fornitura e posa della cassetta della posta e dei numeri civici.

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

### ***Zone a verde***

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

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.

## SPAZIO ESTERNO PER RELAX - POMPEIANA IN METALLO

All'esterno di ogni unità immobiliare lungo la muratura perimetrale verranno predisposti attacchi acqua ed energia elettrica per la futura realizzazione di uno spazio barbecue per il relax e lo svago in famiglia.



Se richiesta e pagata a parte verrà realizzata una struttura pompeiana in metallo di dimensione compatibili con i vigenti regolamenti Comunali.



## OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA

### *Viali carrai e viali di accesso pedonali*

Saranno pavimentati con masselli autobloccanti "BETTONELLA" tipo mattone mix color o tinta unita da cm. 20x20, su idoneo sottofondo in ghiaione preventivamente costipato comprese cordone laterali, compresa stuccatura con sabbia fine che sarà poi rimossa durante le pulizie direttamente dall'Acquirente .





## Ventilazione Meccanica Puntuale

Ogni unità immobiliare sarà dotata di n. 2 scambiatori d'aria con recupero di calore a flusso alternato modello M60PW o similare che verranno posizionati nel locale soggiorno/cottura e nella camera padronale.



Questo sistema prevede l'immissione di aria pulita dall'esterno e l'estrazione dell'aria viziata presente all'interno dell'unità immobiliare senza dover aprire i serramenti.

Il recuperatore di calore inoltre permette di preriscaldare in

inverno l'aria pulita prelevata dall'esterno permettendo un quindi un ulteriore risparmio energetico.

Il sistema è dotato di un telecomando per ogni apparecchio. apparecchio.



# 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, nonché la linea di allacciamento TELECOM fino all'ingresso di ogni alloggio, della rete ACQUEDOTTO a partire dal pozzetto esistente dove saranno ubicati i

contatori fino all'ingresso di ogni alloggio.

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.

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

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

Al fine di garantire il collaudo degli impianti e permettere l'immediata fruibilità delle unità abitative le utenze (energia elettrica ed acquedotto) saranno attivate dalla parte Venditrice (vedi delega allegata) almeno 30 giorni prima della data di rogito delle unità immobiliari.

## 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;
- Documentazione pompa di calore e apparecchi elettronici;
- Copia accatastamento;
- Planimetria con schema fognature e copia Attivazione allo scarico;
- Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto da Tecnico;
- Assicurazione postuma decennale;

## VARIANTI E PRECISAZIONI

Possono essere eventualmente apportate lievi varianti alla struttura e alle opere di finitura descritte nel presente capitolato, con manufatti di egual valore da sostituirsi a giudizio insindacabile del Committente e della Direzione Lavori, compreso l'inserimento di eventuali pilastri esterni alle murature interne a seguito dell'esecuzione dei calcoli strutturali.

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.

Il foro per l'espulsione della cappa cucina, se non segnalato prima dell'esecuzione degli intonaci interni, verrà eseguito previa fattibilità ad un costo di €200.

Verranno eseguite pulizie sommarie consistenti nella rimozione esclusivamente di: imballaggi, scarti e/o sfridi delle lavorazioni dalle unità immobiliari e dai pertinenti giardini, mentre le pulizie di fondo di pavimenti, sabbia su pavimentazioni esterne, 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 costruttrice 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 costruttrice 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 DALLA PARTE VENDITRICE O DA PERSONA CHE LA RAPPRESENTA.**

*Piove di Sacco, 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

*Piove di Sacco, li \_\_\_\_\_*

*Il Promissario Acquirente*



# DELEGA PER ATTIVAZIONE NUOVE UTENZE LUCE ED ACQUEDOTTO

Il/I sottoscritto/i

---

in qualità di Promissario/i Acquirente/i dell'unità immobiliare n. \_\_\_\_\_

## DELEGA/DELEGANO

la parte Promissaria Venditrice a sottoscrivere tutti i documenti (ivi compresi i contratti) necessari per gli allacciamenti e per l'attivazione delle utenze per la fornitura di energia elettrica e per la fornitura di acqua dell'unità immobiliare oggetto della compravendita.

Rimarranno a carico del/i Promissario/i Acquirente/i l'attivazione di tutte le altre utenze richieste dalle normative vigenti e quelle a discrezione del/i Promissario/i Acquirente/i (telefono, internet, ecc.).

### **IMPORTANTE**

**LE UTENZE SARANNO ATTIVATE POCO PRIMA DELLA CONSEGNA DELL'ABITAZIONE**

**PERTANTO I CONTRATTI ATTIVATI DAI GESTORI SONO PER LEGGE "NON RESIDENTI".**

**LA PARTE PROMITTENTE ACQUIRENTE ESONERA ESPRESSAMENTE LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE DA OGNI RESPONSABILITA' PER EVENTUALI RITARDI DEGLI ALLACCIAMENTI AD**

**OPERA DEGLI ENTI EROGATORI.**

**UNA VOLTA TRASFERITA LA RESIDENZA E' COMPITO ED OBBLIGO DEL PROMISSARIO**

**ACQUIRENTE CHIEDERE AI GESTORI DI CONVERTIRE I CONTRATTI DA "NON RESIDENTE" A**

**"RESIDENTE" SECONDO LE MODALITA' DEI GESTORI STESSI.**

Piove di Sacco, li \_\_\_\_\_

In fede