

RESIDENZA SARA

CALVENZANO



Immobiliare C.R.B. s.r.l.
Via Milano 24/D -20062 – Cassano d'Adda
Cell. 346/3197086 – 335/8345360

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELL'INTERVENTO

- DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO:

Fabbricato costituito da n. 4 appartamenti, 2 posti al piano terra e 2 al piano primo.

Tutti gli appartamenti hanno una zona cucina e soggiorno in prossimità dell'ingresso dell'immobile, dal soggiorno si sviluppa un disimpegno che comunica con le 2 o 3 camere da letto, n. 2 bagni e ripostiglio; completano gli appartamenti o i giardini per quelli al piano terra o i terrazzi e balconi per i piani primi.

Al piano interrato, troviamo le autorimesse singole o doppie da assegnare ai vari appartamenti.

Si precisa che gli ingressi di tutti gli appartamenti avvengono dal vano scala in comune.

- STRUTTURE:

Le fondazioni saranno realizzate in conglomerato cementizio armato, di tipo continuo e isolato, a plinto di forma e dimensione come risultante dai calcoli ed elaborati strutturali scaturiti dall'analisi del terreno e dell'edificio, che saranno depositati presso i competenti uffici del Genio Civile.

Le strutture portanti verticali, pilastri – setti e muri piano interrato, saranno in cemento armato, mentre le pareti portanti esterni saranno del tipo Poroton P800 spessore 30cm.

Il solaio di copertura del piano interrato sarà in lastre tipo "Predalles", con getto di completamento eseguito in opera, mentre le restanti strutture portanti orizzontali saranno costituite da telaio di travi e cordoli in conglomerato cementizio armato e laterizio, realizzato e gettato in opera, sempre rispettando i calcoli strutturali redatti da Ing. incaricato dalla parte venditrice.

La rampa scala di collegamento del piano terra con il piano primo sarà realizzata in cemento armato.

Tutte le strutture dell'edificio saranno progettate e realizzate rispettando la normativa antisismica in vigore.

- MURATURA ESTERNA ED INTERNA:

Le murature esterne saranno realizzate in laterizio Poroton P800, integrato con la struttura in c.a. pilastri e/o setti.

L'isolamento termico sarà effettuato all'esterno della muratura e sarà di tipo "cappotto termico" in polistirene espanso sinterizzato con grafite a norma UNI EN ISO 13163, senza interruzioni, dello spessore 12 (da verificare con termotecnico), per poter ottenere un pacchetto della muratura finita avente come valore di trasmittanza termica totale 0.170 W/m²k, verificando sempre tutti i limiti di legge D.G.R. 3868 del 17-07-2015 e garantendo il minimo di legge pari a 0.260 W/m²K.

La finitura esterna del cappotto sarà eseguita con pittura a spessore silossanica, con definizione del colore da parte della D.L.

Le pareti di separazione tra vani della stessa unità immobiliare sono previste in forati di laterizio spessore 8 cm mentre le pareti interne del bagno ove verranno posizionati i sanitari saranno in forati di laterizio spessore 12 cm per il contenimento degli impianti idrici.

Le pareti divisorie tra le varie unità immobiliari al piano terra saranno realizzate in doppio muro 8+12 con isolante acustico lana di roccia Rockwool 6+6 ed distaccati tra loro con camera d'aria spessore circa 20 cm, rispettando la normativa in materia acustica con abbattimento di 50 db.

- COPERTURA:

La copertura sarà realizzata con barriera a vapore, materiale isolante sp. 16 / 18 cm (in fase di definizione), sottofondo sabbia e cemento in pendenza e n. 1 strati di membrana tipo Gummiflex 4PL Classic e ultimo strato di membrana tipo Ardesia 4.5PL Minerale riflettente.

Sopra il manto di copertura verrà realizzato sistema di anticaduta conforme alla normativa vigente al momento della sottoscrizione della presente scrittura.

- LATTONERIE:

Le grondaie e le copertine saranno in alluminio preverniciato a caldo, con spessore 6/10 sviluppo adeguato, colore Ral in equilibrio cromatico con gli elementi di finitura (scelto dalla D.L.), così come i pluviali in numero e sezione adeguata alle esigenze del fabbricato.

- OPERE DA FABBRO:

I parapetti delle scale parti comuni saranno in ferro a disegno a scelta della Direzione Lavori, ove necessario; I parapetti dei balconi saranno in ferro a disegno a scelta della D.L., mentre quelli dei terrazzi saranno in vetro. Il cancello pedonale e carraio e la recinzione esterna ove prevista (ad esclusione di quella già esistente) saranno in ferro a disegno semplice. L'ingresso carraio sarà dotato di apertura elettrica automatica a telecomando.

- SOGLIE E DAVANZALI:

Tutti i davanzali, le soglie delle finestre, le copertine dei terrazzi saranno di materiali, spessori, lavorazioni e tipologie da definire a scelta della Direzione Lavori. Il rivestimento delle pedate della scala condominiale e la pavimentazione interna del vano scala saranno di materiale ancora in corso di definizione.

- SERRAMENTI ESTERNI:

Le finestre e porte finestre saranno dotate di sistema oscurante mediante tapparelle motorizzate in alluminio colore grigio antracite (scelto dalla D.L.) completo di cassonetto isolato.

L'infisso sarà in P.V.C. con finitura effetto legno sia interno che esterno, esternamente con colore grigio antracite.

La stratigrafia dei serramenti saranno a vetro doppio con gas Argon all'interno – 3+3/16/3+3, con trasmittanza termica circa 1.20 / 1.30 W/m²K.

Con possibilità di scelta di serramento a triplo vetro, con la differenza a carico della parte acquirente, così come la fornitura e posa delle zanzariere.

Per quanto riguarda l'autorimessa, la chiusura avverrà tramite portone sezionale elettrico con comando a distanza, con pannello interno ed esterno grigio chiaro, o comunque colore scelto dalla D.L.

- PORTONCINO D'INGRESSO:

Sarà di tipo blindato, classe 3 relativamente alle caratteristiche antieffrazione, marca DIERRE o similare, completo di pannello interno con colore scelto dalla committenza in base alla scelta delle porte interne, mentre il pannello esterno con finitura a carico della D.L..

- PORTE INTERNE:

Le porte interne saranno del tipo tamburato spessore 44mm, con finitura in laminato effetto Matrix con scelta in diversi colori (bianco – rovere sbiancato – ciliegio – noce), complete di ferramenta e maniglie cromate satinata.

Tutti locali interni saranno completi di battiscopa in legno ramino di colore abbinato alle porte scelte dal committente.

- PAVIMENTI:

I pavimenti interni saranno in gres porcellanato di 1° scelta nei formati 60x60 o 80x80 o 15x60; gamma d'acquisto € 35.00 al mq.

I rivestimenti del bagno fino ad altezza 2.00 mt in gres porcellanato di 1° scelta nei formati 60x60 o 80x80; gamma d'acquisto € 35.00 al mq.

I balconi e camminamenti esterni in gres porcellanato antigelivo e antisdrucciolo con formato e colore scelto dalla D.L..

- IMPIANTO ELETTRICO:

L'impianto elettrico sarà eseguito sottotraccia e sarà suddiviso a zona ognuna con quadro elettrico piano terra e primo in più circuiti. Sarà realizzata la predisposizione allarme volumetrico e tapparelle.

Le apparecchiature saranno del tipo modulari componibili con placche di resina della serie ARKE' marca VIMAR nel colore bianco e nero; vi sarà infine un comando master ad ogni appartamento per salita e discesa di tutte le tapparelle dell'abitazione.

L'impianto prevede:

- soggiorno :

- 1 videocitofono
- 2 punti luce
- 4 prese da 10 A.
- 1 presa TV satellitare
- 1 presa Telecom

- cucina :

- 1 punto luce
- 3 presa da 10 A.
- 3 prese da 16 A.
- 1 presa per cappa

- bagno :

- 1 punto luce
- 1 presa da 10 A.
- 1 prese da 16 A.

- camera tipo :

- 1 punto luce
- 4 presa da 10 A.
- 1 prese TV
- 1 presa Telecom

- box :

- 1 punto luce
- 1 presa da 10 A

- IMPIANTO TERMO/IDRAULICO:

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, sarà del tipo radiante a pavimento.

Sistema avanzato riscaldamento a bassa temperatura con sistema a pompa di calore, con predisposizione impianto di climatizzazione canalizzato o raffrescamento a pavimento; Con il raffrescamento a pavimento sarà obbligatorio effettuare anche l'impianto di deumidificazione degli ambienti.

La Ventilazione Meccanica Controllata, se richiesta, sarà a carico della parte acquirente.

- SANITARI E RUBINETTERIA:

I sanitari che verranno posti in opera saranno del tipo "a terra filo muro" o "sospesi" a scelta del committente, modello I LIFE B marca IDEAL STANDARD (vedi allegato) oppure modello NEW TESI marca IDEAL STANDARD (vedi allegato), mentre la rubinetteria modello TANGO marca PAFFONI (vedi allegato).

Tutti i bagni saranno così formati:

- 1 vaso color bianco con cassetta ad incasso della geberit con doppio pulsante;
- 1 bidet color bianco;
- 1 piatto doccia da 80 x 100 o 80 x 120;
- 1 rubinetto bidet;
- 1 rubinetto lavabo basso;
- 1 miscelatore ad incasso doccia con deviatore per doccia e soffione;

- IMPIANTO FOTOVOLTAICO:

Verrà realizzato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica con l'installazione di pannelli del tipo Poli – monocristallino sulla copertura con tipologia ad integrazione totale, il numero dei pannelli sarà dimensionato in funzione della potenza nominale dell'impianto che si andrà a realizzare, circa 3.00 Kw.

- FINITURE LOCALI DI ABITAZIONE:

Tutte le pareti ed i plafoni saranno in intonaco premiscelato con rasatura in gesso scagliola.

Le pareti e i plafoni di bagni e cucine indipendenti saranno in intonaco premiscelato con finitura superficiale in stabilitura "CIVILE".

La tinteggiatura dei locali saranno a carico dell'acquirente.

- FOGNATURE ESTERNE:

Le linee fognarie esterne saranno in PVC serie pesante per le acque nere e in PVC serie leggera per lo scarico delle acque meteoriche.

- PENSILINA INGRESSO:

La realizzazione della tipologia della pensilina d'ingresso, sarà oggetto di scelta da parte del progettista e direttore dei lavori.

- AREA A VERDE:

L'area con sistemazione a verde, di esclusiva proprietà, sarà consegnata completa della fornitura e stesura meccanica di terra di coltivo, esclusa la semina dell'erba.

L'area a verde sarà predisposta per l'impianto di irrigazione mediante la fornitura di una presa d'acqua con rubinetto e una tubazione per la corrente elettrica posizionati in pozzetti prefabbricati di cemento e collegati alle reti interne di pertinenza.

- ALLACCIAMENTI E SCHEDE CATASTALI:

Le spese per gli allacciamenti e schede catastali vengono quantificate in € 5.000.00

- ACCESSO AL CANTIERE:

La parte acquirente avrà la possibilità di accedere al cantiere una volta al mese per verificare lo stato avanzamento lavori, fatto salvo appuntamento da fissare con il responsabile del cantiere e qualora nel corso delle lavorazioni in atto sussistano in loco i requisiti di sicurezza.

La parte acquirente non potrà in nessun caso accedere al cantiere qualora non risulti dotato degli strumenti minimi di sicurezza personale e comunque non saranno ammessi animali e minori.

- OPERE EXTRA CAPITOLATO:

La opere extra-capitolato verranno quantificate a parte con preventivo e sottoscritto da entrambi le parti.

- VARIE:

PER ACCETTAZIONE :

- La parte venditrice :

- La parte acquirente :

Oneri esclusivi:

- onorari e competenze del notaio rogante
- IVA sulla fattura di vendita
- allacciamenti e accatastamenti



IDEAL STANDARD I LIFE B – TERRA FILO MURO



IDEAL STANDARD NEW TESI - SOSPESI



RUBINETTO LAVABO – PAFFONI - SERIE TANGO



RUBINETTO BIDET – PAFFONI - SERIE TANGO



PIATTO DOCCIA 80x100 o 80x120