



CAPITOLATO TECNICO DI COSTRUZIONE PER LA VENDITA

RESIDENZA "CORTE FOSCOLO"
Vicolo Ugo Foscolo 2i
BUSTO ARSIZIO (VA)

1. PREMESSA

La descrizione dei lavori, riportata nel presente documento, s'intende semplicemente sommaria e schematica, con il solo scopo d'individuare e fissare gli elementi fondamentali e più significativi della costruzione in oggetto.

L'Immobiliare Foscolo Srl (la **Proprietà** o **Parte Venditrice**), il Progettista e il Direttore Lavori, nel caso in cui se ne rilevasse la necessità, si riservano la facoltà di apportare in ogni momento nel corso dell'esecuzione dell'opera modifiche agli impianti, ai materiali e alle finiture indicate nella presente descrizione mantenendo equivalente qualità e prestazioni.

2. UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI INTERVENTO

L'Immobiliare Foscolo Srl è proprietaria di alcune unità immobiliari a destinazione residenziale, ufficio, box e cantine tutte ubicate nel fabbricato costituito in Condominio e sito in Busto Arsizio, vicolo Ugo Foscolo civico 2i, per un totale di circa 914/1000 di proprietà; tutte le suddette unità immobiliari sono state realizzate in forza della pratica edilizia n.75/2005 e successive varianti; il Comune di Busto Arsizio ha già rilasciato un certificato di agibilità parziale in data 1.03.2013 relativo ad alcune unità immobiliari, alle parti comuni e a tutte le unità immobiliari e parti comuni dei piani primo e secondo interrato.

Le unità immobiliari oggetto di intervento si trovano oggi allo stato rustico mentre il fabbricato condominiale risulta essere già stato ultimato negli impianti e nelle parti comuni.

Per detto fabbricato è stato costituito condominio (il Condomino Al Parco Centrale) attualmente amministrato dallo "Studio L.Portalupi – U&L scarl" c.f. e p.iva 01288500125, nella persona del sig. Luigino Portalupi. A ciascuna unità immobiliare oggetto di intervento competono i millesimi di proprietà e i millesimi d'uso secondo le tabelle approvate, che **Parte Acquirente** dovrà accettare integralmente.

3. IL PROGETTO

L'Immobiliare Foscolo Srl darà corso all'ultimazione delle unità immobiliari (la o le u.i.) di sua proprietà mediante l'esecuzione di opere edili, impiantistiche e di finitura interne alle singole u.i. fino all'ottenimento delle rispettive agibilità/abitabilità ex DPR 380/2001 e s.m. e i.

Inoltre, eseguirà a propria cura e spese anche le seguenti ulteriori attività:

- rinnovamento delle facciate del fabbricato;
- opere a verde e di arredo urbano per rinnovamento del porticato comune lungo il vicolo

Ugo Foscolo, dell'androne d'ingresso, delle parti comuni del piano terra.

3.1 Descrizione sintetica dell'opera

Il fabbricato condominiale è costituito da un unico corpo a "T" organizzato in tre scale; lungo il vicolo Ugo Foscolo presenta cinque piani f.t. mentre nel cortile comune si sviluppa in sei piani f.t.; comprende, inoltre, due piani interrati destinati a box, cantine e locali tecnici.

L'accesso pedonale principale al Condominio avviene dal vicolo Ugo Foscolo al civico 2i per le scale identificate con i n.ri 1 e 3; la scala identificata con il n.2 ha accesso dal civico 2m; un accesso pedonale di servizio prospetta lungo un vicolo cieco posto a sud del fabbricato che conduce sulla via Ugo Foscolo; l'accesso carrabile al Condominio avviene da una rampa posta al civico 2h del vicolo Ugo Foscolo.

Le unità immobiliari identificate come T.G. (sub. 8) e T.I. (sub. 10) hanno accesso pedonale diretto dal porticato lungo il vicolo Ugo Foscolo.

Il Condominio è dotato di un locale contatori sito al piano terra, con accesso dal porticato lungo il vicolo Ugo Foscolo; le centrali tecnologiche e i locali tecnici condominiali sono ubicati ai piani interrati ad eccezione della centrale frigorifera che è ubicata in spazio aperto nell'angolo sud-ovest del lotto condominiale.

3.2 Direzione Lavori

I lavori eseguiti a cura e spese della Parte Venditrice saranno sorvegliati da un Direttore dei lavori; la Direzione Lavori sarà affidata a professionista di comprovata esperienza, iscritto al proprio albo professionale di competenza.

4. CAPITOLATO TECNICO DI COSTRUZIONE

4.1 Fondazioni e opere strutturali

Le opere di elevazione strutturale sono realizzate in c.a.; il tetto in legno lamellare con copertura in lamiera. Per le opere strutturali risulta regolare collaudo prot. del Comune di Busto Arsizio n.73423 del 18.02.2010.

4.2 Chiusure orizzontali (solai)

I solai sono di differenti tipologie in relazione alle destinazioni d'uso; quelli delle u.i. oggetto del presente Capitolato presentano le seguenti caratteristiche:

4.2.1 Piani interati

Il solaio contro terra in c.a. (secondo interrato) e quello del piano primo interrato, in lastre prefabbricate tipo "predalles" con getto di completamento in calcestruzzo, sono entrambi finiti superiormente con pavimento industriale liscio. Nei vani scale e negli sbarchi ascensore la finitura è in piastrelle. Nelle cantine è in cemento liscio.

4.2.2 Piano terra

Il solaio del piano terra è realizzato con lastre prefabbricate tipo predalles con getto di completamento in calcestruzzo; presenta superiormente varie finiture in relazione all'ubicazione di progetto, come nel seguito meglio descritto. Nelle u.i. i solai presentano caratteristiche analoghe a quanto descritto per le u.i. dei piani superiori (cfr. 4.2.3). I solai su spazi esterni presentano strato di pendenza, strato di tenuta all'acqua e finitura superficiale in piastrelle.

4.2.3 Piani superiori

I solai dei piani superiori al piano terra sono realizzati con struttura in laterocemento.

I solai interni alle u.i. residenziali dal primo al quinto piano vengono completati con massetto alleggerito per alloggiamento impianti, materassino per l'isolamento acustico anticalpestio, pannello isolante per la posa del pavimento radiante con relativo sottofondo di completamento e pavimento di finitura.

Il solaio divisorio tra piano terra e piano primo è completato nella parte inferiore con lastre in cartongesso su struttura metallica a finitura dello strato coibente posto all'intradosso del solaio.

4.2.4 Balconi e terrazzi

I balconi in aggetto sono realizzati su solaio in cemento armato e presentano finitura superficiale in piastrelle. I terrazzi sono realizzati su solaio in laterocemento; superiormente allo strato portante sono realizzati il massetto di pendenza, una barriera vapore, uno strato termoisolante, lo strato di tenuta all'acqua e il pavimento di finitura in piastrelle di tipo galleggiante in formato commerciale corrente.

4.2.5 Copertura

La copertura è realizzata in legno lamellare, con assito in legno, isolamento termico, e pannello in lamiera ondulata. La copertura è dotata di tutti gli accessori in lamiera verniciata per la raccolta e lo smaltimento delle acque, linea vita per le manutenzioni.

4.2.6 Controsoffitti

Nei bagni, nei disimpegni e nei corridoi delle u.i. residenziali ed ufficio possono essere realizzati controsoffitti in cartongesso con altezze interne nette variabili: non inferiori a 2,10 m negli spazi di servizio quali antibagni, corridoi, disimpegni, ripostigli, cabine armadio; non inferiori a 2,40 m nei bagni.

4.3 Tamponamenti esterni ed interni

4.3.1 Murature perimetrali esterne

Le pareti perimetrali esterne delle u.i. residenziali e degli uffici sono così realizzate, dall'interno all'esterno: intonaco di finitura rasato a gesso, blocchi di laterizio, camera d'aria, isolante termoacustico, blocchi di laterizio intonacati, rasati con intonachino colorato oppure tinteggiati. Sono previsti interventi di ripristino delle parti danneggiate della finitura della facciata.

4.3.2 Murature divisorie tra unità immobiliari

Le murature divisorie tra le u.i. sia residenziali, sia ad uso ufficio, sono così realizzate: intonaco di finitura rasato a gesso, blocchi di laterizio, isolante termoacustico, blocchi di laterizio, intonaco di finitura rasato a gesso.

4.3.3 Pareti divisorie interne alle unità immobiliari

Le pareti divisorie interne delle u.i. residenziali e degli uffici dal piano terra (primo f.t.) al piano quarto (quinto f.t.) sono in genere realizzate con blocchi di laterizio da 8 o da 12 cm, secondo le necessità di progetto, e saranno completate con intonaco di finitura rasato a gesso.

Secondo necessità di progetto, alcune parti possono essere realizzate con struttura metallica rivestita in lastre di cartongesso con interposto materiale isolante, giunti e fissaggi a vista stuccati; anche queste pareti presentano spessore variabile a seconda della posizione e della necessità di integrare impianti.

Le u.i. del piano quinto (sesto f.t.) sono realizzate con struttura metallica rivestita in lastre di cartongesso con interposto materiale isolante, giunti e fissaggi a vista stuccati.

Presentano spessore variabile a seconda della posizione e della necessità di integrare impianti.

4.3.4 Murature di separazione box e locali interrati

Le pareti divisorie dei locali interrati, dove non costituite da strutture in cemento armato, sono realizzate in blocchetti di calcestruzzo di spessore 8÷12 cm, faccia a vista con giunti stilati.

5. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

5.1 Appartamenti e uffici

Pavimenti: in piastrelle di gres procellanato per interni dim. 45x45 o 30x60 cm tipo “Marazzi” serie “Appeal” oppure “Stream”, posato a colla, diritto e “a sorella”, fughe da 2 mm, giunti stuccati. Colore delle piastrelle a scelta tra quelli campionati dalla Direzione Lavori.

Colore delle stuccature abbinato, a scelta della Direzione Lavori. Zoccolino battiscopa a finire in legno laccato bianco o similare, spessore 10mm e altezza 75mm.

Rivestimenti delle pareti dei bagni di gres procellanato per interni dim. 45x45 o 30x60 cm tipo “Marazzi” serie “Appeal” oppure “Stream”, fino ad altezza dal pavimento a scelta della Direzione Lavori, posato a colla, diritto e “a sorella”, giunti stuccati.

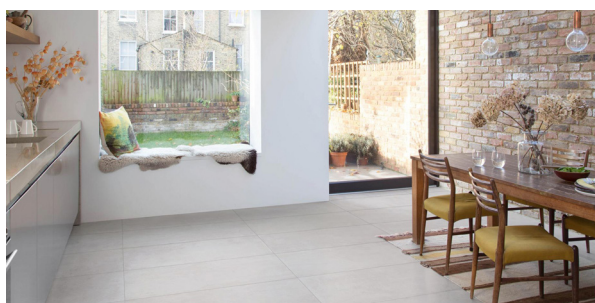
Colore delle piastrelle a scelta tra quelli campionati dalla Direzione Lavori. Le pareti rivestite in piastrelle non sono dotate di zoccolino battiscopa.



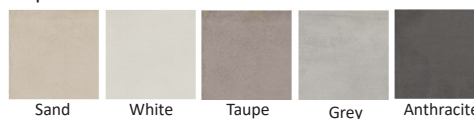
Disponibilità colori



Esempio pavimento tipo Marazzi serie Stream



Disponibilità colori



Esempio pavimento tipo Marazzi serie Appeal

5.2 Balconi, logge, giardini privati e terrazze

La pavimentazione dei balconi, delle logge e dei giardini privati (al piano terra) è in piastrelle di gres dimensione 30x30 e 30x60 cm o similari, posato a colla, fugato, colore neutro effetto pietra e stuccature coordinate. A finire zoccolino battiscopa in gres della stessa tipologia del pavimento.

La pavimentazione delle terrazze è in piastrelle di gres 60x60 cm o similari, spessore 2 cm, del tipo antiscivolo e ingelivo, posa sopraelevata “galleggiante” su idonei supporti, finitura effetto pietra e colore a scelta della Direzione Lavori.

5.3 Atrio ingresso, vano scala e pianerottoli

La pavimentazione dell’atrio di ingresso, delle parti esterne inclusi i corridoi esterni ai piani è realizzata in piastrelle, compresa la zoccolatura di altezza adeguata a preservare la muratura. La pavimentazione degli sbarchi ascensore ai piani, degli spazi comuni interni e dei pianerottoli intermedi è realizzata in lastre di pietra naturale, così come lo zoccolino battiscopa e le pedate e le alzate delle rampe delle scale interne.

5.4 Autorimessa e cantine

Il pavimento dell'autorimessa è in cemento con spolvero di quarzo e finitura elicotterata, sia nei corselli, sia nei box. Nelle cantine il pavimento è in battuto di cemento.

6. SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni (finestre e portefinestre) delle unità immobiliari ad appartamento e ad ufficio sono in legno laccato opaco in tinta chiara RAL, con disegno “alla piemontese” con vetrocamera basso emissivo, apertura ad anta o scorrevole, in funzione del progetto, cerniere tipo “Anuba” con cappucci coordinati alla maniglia che è in ottone finitura cromo satinato. Per l'oscuramento delle sole finestre e portefinestre ad anta sono installati oscuranti con apertura a libro e ante in alluminio verniciate in colore RAL secondo progetto.

Ai piani con tetto mansardato, ove previsto da progetto sono presenti finestre per tetti tipo “Velux”, in legno, con vetrocamera basso emissivo e, ove previsto da progetto, apertura manuale “Velux balcone cabrio”. Le soglie di finestre e portefinestre sono realizzate in pietra naturale.

7. SERRAMENTI INTERNI

7.1 Portoncini blindati

I portoncini blindati di ingresso alle unità immobiliari di produzione Torterolo & Re oppure Silvelox, hanno apertura ad anta singola di dimensione 90 x 210 cm circa, sono del tipo antieffrazione, telaio di sicurezza e anta di sicurezza in acciaio zincato, pannello interno di rivestimento in laminato bianco, pannello esterno di rivestimento con finitura a scelta della Direzione Lavori, serratura di sicurezza e serratura di servizio, spioncino.

7.2 Porte interne alle unità immobiliari

Le porte interne alle unità immobiliari hanno apertura a battente o scorrevole a scomparsa tipo “Scrigno” (ove previsto da progetto) o a libro (ove previsto da progetto), hanno ante tamburate rivestite con pannelli impiallacciati lisci e ciechi, laccati bianchi, maniglie e ferramenta in cromo satinato, telaio e coprifili con finitura identica alle ante.

7.3 Porte box auto

Le porte dei box auto hanno apertura basculante, in lamiera di acciaio profilata preverniciata in colore RAL bianco, con tasche di aerazione più o meno estese per garantire la ventilazione prevista dalle normative vigenti; sono complete di maniglia in plastica e serratura a cilindro tipo Yale.

7.4 Porte cantine

Le porte delle cantine sono ad anta battente cieca in lamiera d'acciaio preverniciata, dotate di serratura, montate in modo da lasciare uno spazio tra porta e cielino per un ricambio d'aria.

7.5 Porte tagliafuoco e multiuso

Le porte di separazione tra ambienti a destinazione diversa, o comunque dove indicato nel progetto in funzione delle esigenze di prevenzione incendi, sono del tipo tagliafuoco, certificate secondo la normativa vigente all'epoca di realizzazione e in accordo alle esigenze del progetto di prevenzione incendi, dotate di maniglione antipánico quando sulle vie di esodo, finite nelle colorazioni scelte dal Direttore dei Lavori.

Nelle parti comuni, laddove non siano previsti particolari requisiti antincendio, sono installate porte del tipo multiuso simili per fattura e finitura alle porte tagliafuoco.

8. OPERE IN FERRO

8.1 Scale interne alle u.i. del piano terra

Le u.i. del piano terra interni T.G. (sub. 8), T.H. (sub. 9) e T.I. (sub. 10) sono dotate di scala interna per il collegamento al piano interrato s.p.p.

8.2 Recinzioni tra giardini interni di proprietà

I giardini interni delle proprietà del piano terra sono delimitati da fioriere piantumate o soluzioni similari a discrezione della Direzione Lavori.

8.3 Cannello carrabile

L'accesso veicolare all'autorimessa avviene da un cancello carrabile posto nel vicolo Ugo Foscolo; il cancello è realizzato in profilati d'acciaio a disegno semplice completo di mano antiruggine (o altro sistema protettivo) vernice a finire di colore a scelta della Direzione Lavori.

È dotato di apertura motorizzata con radiocomando e comando a chiave selettore.

Un secondo cancello, di servizio, chiude il vicolo privato posto a sud del condominio.

8.4 Parapetti balconi

I parapetti dei balconi sono realizzati con profili in acciaio per i montanti verticali e correnti orizzontali; le specchiature sono in vetro acidato. In alcune porzioni del fabbricato i parapetti sono realizzati in muratura con copertina sagomata rasata, colore a scelta del Direttore dei Lavori oppure copertina in pietra naturale oppure con copertina in lamiera preverniciata colore RAL, a scelta del Direttore dei Lavori.

8.5 Corrimano e parapetti scale

Lungo le scale interne i corrimani e i parapetti sono realizzati con profilo tubolare metallico verniciato a finire, a disegno semplice, fissato puntualmente ai solai, alle rampe e alle pareti; posizione di installazione, forma e colore scelti dal Direttore Lavori.

9. IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Lo stabile è allacciato all'acqua di rete; la produzione dell'acqua calda sanitaria (a.c.s.) avviene per tutte le u.i. a mezzo di sistema centralizzato con scambiatori allacciati alla rete di teleriscaldamento Agesp Energia di Busto Arsizio; la distribuzione verticale ed orizzontale dell'a.c.s. avviene in tubi coibentati. Nel Condominio è presente un impianto autoclave di surpressione e un impianto addolcitore.

L'adduzione idrica calda e fredda si attesta nella scatola di contabilizzazione sul pianerottolo condominiale, nei pressi dell'ingresso dell'alloggio. Dalla scatola di contabilizzazione le tubazioni entrano in alloggio a pavimento e si distribuiscono ai collettori posti a discrezione del Direttore Lavori, generalmente nei disimpegni, nei bagni o nelle cucine.

9.1 Bagni

I bagni delle unità immobiliari sono dotati delle seguenti apparecchiature:

- Bidet in ceramica colore bianco, tipo *Duravit serie D-Neo* o similare, di tipo sospeso.
Rubinetteria: miscelatore monocomando cromato, tipo *IB-Rubinetti serie Whynot?* o similare, completo di scarico e piletta.



Bidet tipo Duravit serie D-Neo



Miscelatore tipo IB-Rubinetti serie Whynot?

- Vaso igienico in ceramica colore bianco, tipo *Duravit serie D-Neo* o similare, di tipo sospeso, completo di sedile bianco, cassetta di risciacquo da incasso in materiale plastico e placca di copertura di colore bianco.



Vaso igienico tipo Duravit serie D-Neo

- Piatto doccia bianco, tipo *Gielle serie Mineral* o similare, per posa sopra-pavimento. Rubinetteria: miscelatore monocomando incassato tipo *IB-Rubinetti serie Whynot?*, presa acqua e asta saliscendi con doccino e tubo flessibile coordinato tipo IB-Rubinetti.



Piatto doccia tipo Gielle Serie Mineral



Miscelatore doccia tipo IB-Rubinetti serie Whynot?

- Vasca da bagno in acrilico colore bianco, tipo *Duravit serie D-Neo* o similare, per posa incassata. Rubinetteria: miscelatore monocomando esterno cromato, con flessibile e doccino e bocca di erogazione, tipo *IB-Rubinetti serie Whynot?* o similare, completo di scarico e piletta.



Esempio di vasca da bagno tipo Duravit serie D-Neo

9.2 Lavatrici

In ciascun appartamento, generalmente nel bagno oppure nella cucina / angolo cottura oppure disimpegno o, in alternativa, nella lavanderia (se prevista in progetto) è realizzato un punto di carico/scarico per la lavatrice.

9.3 Cucine

Nelle cucine sono realizzati l'adduzione di acqua calda e fredda e uno scarico per il collegamento del lavello e dell'eventuale lavastoviglie. Il progetto prevede che nelle cucine siano impiegati piani cottura elettrici del tipo ad induzione e pertanto non è presente la rete gas; le cucine potranno essere dotate di cappe di tipo filtrante la cui eventuale fornitura e posa è a carico dell'acquirente.

10. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA

10.1 Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento dell'edificio è di tipo centralizzato, con sistema a scambiatore allacciato alla rete di teleriscaldamento Agesp Energia di Busto Arsizio. La centrale termica è ubicata al piano interrato e ha accesso esclusivo da scala esterna sita nei pressi della rampa condominiale di accesso ai box.

La centrale termica produce acqua calda sanitaria e acqua per il riscaldamento radiante a pavimento. La centrale termica serve tutte le unità immobiliari. La distribuzione alle unità immobiliari è realizzata con apposite tubazioni metalliche e plastiche, coibentate al fine di ridurre le dispersioni.

Le tubazioni sono attestare in apposita scatola sita nei pianerottoli, nei pressi dell'ingresso dell'unità immobiliare; in detta scatola sono installati i dispositivi di legge per la contabilizzazione dei consumi.

Le tubazioni dal contabilizzatore entrano nelle u.i. a pavimento e si attestano ad uno o più collettori per la distribuzione in alloggio. Il riscaldamento degli alloggi è di tipo radiante a pavimento con circuiti separati per ambiente. La regolazione avviene per mezzo di cronotermostati disposti in ambiente, uno per ciascuna zona climatica dell'alloggio (generalmente zona giorno e zona notte) secondo le normative vigenti, per la gestione della temperatura e degli orari di funzionamento dell'impianto in appartamento. Nei bagni è installato a parete uno scaldasalviette elettrico di dimensioni adeguate al locale e di colore bianco.

10.2 Impianto di raffrescamento estivo

In abbinamento all'impianto di riscaldamento è presente anche un impianto di moderato raffrescamento estivo centralizzato collegato ai medesimi pannelli radianti utilizzati per il riscaldamento invernale.

Nei mesi di funzionamento estivo l'acqua del circuito radiante a pavimento viene raffreddata da una centrale frigorifera condominiale posta al piano terra, nell'angolo sud-ovest della proprietà condominiale. In abbinamento all'impianto centralizzato di raffrescamento è presente anche un sistema di deumidificazione autonomo per ogni unità immobiliare al fine di gestire in modo automatico i valori di umidità degli ambienti.

11. IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Le u.i. sono dotate di impianto automatico di ventilazione meccanica controllata (v.m.c.) a doppio flusso che consente il rinnovamento dell'aria dei locali mediante immissione di aria esterna prelevata da colonne collegate ad un ventilatore e contestuale espulsione di aria interna tramite apposite colonne sfocianti a tetto e dotate di ventilatore. L'aria esterna viene trattata da uno scambiatore prima di essere immessa in ambiente, recuperando il calore dell'aria interna che viene estratta dagli ambienti di abitazione.

La distribuzione dell'aria nelle u.i. avviene tramite condotti nei controsoffitti e bocchette di immissione in ambiente; l'estrazione avviene mediante apposite bocchette preferibilmente collocate nelle cucine, nei bagni o nelle lavanderie.

L'impianto di v.m.c. è automatico ed autoregolante, senza bisogno dell'intervento manuale del conduttore dell'alloggio.

12. IMPIANTO ELETTRICO

12.1 Impianto elettrico nelle unità immobiliari

L'impianto elettrico delle u.i. è dimensionato per una potenza di fornitura elettrica di 4,5kW con dorsale già sovradimensionata per alimentazione fino a 6kW, come richiesto da norma CEI 0-21. È composto da avvanquadro (nel locale contatori), quadro generale di appartamento contenete le protezioni elettriche dei diversi circuiti alimentati e cavi di alimentazione opportunamente dimensionati e coordinati alle protezioni.

La serie civile con la quale sono realizzati i frutti, i componenti di comando, le prese elettriche, ecc. è tipo *BTicino serie Living Light* o similare, con frutti di colore bianco, completa di placche in tecnopolimero di colore bianco, dettagli estetici a scelta del Direttore dei Lavori.



Esempio di presa elettrica tipo BTicino serie Living Light

Gli appartamenti sono forniti con dotazione compatibile a quanto richiesto dal Livello I prestazione della norma 64-8. Sono esclusi dalla fornitura tutti gli apparecchi illuminanti che non siano quelli dei balconi e dei terrazzi, per cui sono fornite lampade a parete o a soffitto da esterno di primaria marca a scelta del Direttore Lavori.

Le cucine sono dotate di punto di alimentazione per piano di cottura elettrico; nell'edificio, infatti, non è prevista la realizzazione della rete di distribuzione gas per le u.i.

Gli appartamenti sono predisposti per l'installazione di un impianto antintrusione formata da punti per installazione di centralina, sirena esterna, inseritore in ingresso.

12.2 Impianto TV-SAT

L'impianto TV-SAT è condominiale del tipo centralizzato, idoneo alla ricezione dei canali digitali terrestri e satellitari. All'interno di ogni u.i. sono installate le prese finali di utenza TV; numero e posizione sono compatibili con la distribuzione degli ambienti e in rispetto a quanto richiesto dal Livello prestazionale I della norma 64-8.

12.3 Impianto telefonico/dati FTTH

Ogni unità immobiliare residenziale è predisposta per essere raggiunta da una terminazione dell'impianto telefonico/dati in fibra tipo FTTH (Fiber To The Home) con cassetto ottico comune condominiale posto al piano terra in apposito vano.

È esclusa la fibra ottica dal cassetto comune all'appartamento che dovrà essere posata a cura dell'operatore di preferenza dell'acquirente.

12.4 Impianto videocitofonico

L'impianto videocitofonico condominiale, di marca Comelit o similare, è costituito da una postazione esterna dotata di pulsantiera, telecamera e gruppo fonico, installata a parete accanto al portone di ingresso pedonale principale di vicolo Ugo Foscolo. Altri posti esterni sono previsti ai piedi delle scale condominiali.

In ogni u.i. è installata una postazione interna a muro, con monitor a colori, posta nei pressi del portoncino d'ingresso dell'unità.

12.5 Impianto videosorveglianza

Il Condominio è dotato di impianto di videosorveglianza delle parti comuni condominiali la cui gestione è in capo al Condomino stesso.

12.6 Impianti ai piani interrati

12.6.1 Box auto

I box auto sono dotati di una presa elettrica e di un interruttore di accensione e spegnimento del punto luce, compresa la fornitura e l'installazione di corpo illuminante a scelta del Direttore Lavori. Le linee di alimentazione sono del tipo con condutture a vista e frutti da esterno. L'impianto elettrico di ciascun box è collegato al contatore alloggio.

12.6.2 Cantine

Le cantine sono dotate di una presa elettrica e di un interruttore di accensione e spegnimento del punto luce, compresa la fornitura e l'installazione di corpo illuminante a scelta del Direttore Lavori. Le linee di alimentazione sono del tipo con condutture a vista e frutti da esterno. L'impianto elettrico di ciascuna cantina è alimentato da un quadro elettrico dedicato all'impianto del box e della cantina di ciascun appartamento, situato nel locale tecnico quadri elettrici al piano -1. Tale quadro è alimentato a sua volta dal contatore di appartamento tramite l'avanquadro situato nel locale contatori al piano terra.

13. IMPIANTO ASCENSORE

Ciascuna delle tre scale è dotata di un impianto ascensore che serve tutti i piani fuori terra e interrati.

14. CLASSE ENERGETICA

Tutti i materiali, le finiture e le dotazioni impiantistiche e tecnologiche sono state scelte al fine di garantire caratteristiche di adeguato livello tecnico, tali da consentire un fabbisogno energetico annuo riconducibile alla classe energetica A, oltre che a garantire adeguato comfort acustico. Nota bene: poiché il titolo edilizio con cui è stata realizzata la costruzione risale all'anno 2005, tutte le valutazioni tecniche in genere, e in particolare quelle in merito alla classe energetica dell'edificio sono conformi alla normativa vigente nel 2005. Si specifica in particolare che la classificazione energetica di progetto CLASSE A era ottenuta attraverso sistemi di calcolo riconducibili alla previgente normativa; non essendo più possibile certificare le unità immobiliari con la vecchia metodologia di calcolo, il nuovo sistema potrebbe certificare una classe energetica diversa pur non essendo cambiati i valori verificati nel progetto originale autorizzato.

15. AVVERTENZE FINALI

a) La Parte Venditrice fino alla completa vendita di tutte le unità immobiliari che compongono l'intero compendio condominiale, si riserva:

I. la facoltà di apportare alle parti comuni tutte le varianti tecniche e impiantistiche o di destinazione d'uso o di consistenza o di volumetria che riterrà utili o opportune, a suo insindacabile giudizio;

II. il diritto di poter frazionare o raggruppare le varie unità immobiliari di sua proprietà, scorporandone e/o raggruppandone eventualmente alcune, con le loro pertinenze, nel rispetto delle vigenti disposizioni edilizie ed urbanistiche;

III. il diritto per sé e per i propri aventi causa ed in ogni tempo, anche successivo all'ultimazione dei lavori e alla consegna delle u.i., di recuperare a norma di legge il piano sottotetto ai fini abitativi, restando a proprio carico tutti costi derivanti da tale recupero, incluso l'aggiornamento delle tabelle millesimali se necessario; detta riserva include la facoltà della Parte Venditrice o dei propri aventi causa di modifica degli spazi comuni del quinto piano (piano sottotetto), del tetto, delle facciate e degli impianti condominiali nulla eccettuato; il recupero ai fini abitativi del sottotetto potrà essere eseguito previa semplice comunicazione ai promissari acquirenti o al Condominio, se costituito e senza esplicita autorizzazione di detti soggetti;

IV. la facoltà di stipulare convenzioni urbanistiche, atti unilaterali d'obbligo, istituire servitù, presentare pratiche amministrative, edilizie ed urbanistiche, intendendosi a ciò delegata dai promissari acquirenti ove occorra;

V. la facoltà di mantenere il proprio ufficio vendite nell'ambito del fabbricato, di apporre sulle facciate cartelli di segnalazione, di cantiere o cartelli pubblicitari promozionali che potranno essere mantenuti sino alla vendita dell'ultima unità immobiliare di proprietà della venditrice stessa, il tutto senza nulla dovere agli acquirenti;

b) Nei casi in cui la presente Descrizione Tecnica prevedesse in alternativa diversi tipi e qualità di materiali e/o lavorazioni, diverse qualità di manufatti, diversi sistemi di impianti etc., sarà facoltà della Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, decidere i tipi, le qualità, le lavorazioni ed i sistemi di impianto che riterrà più adatti.

c) Il Direttore dei Lavori ha facoltà di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto, in sede esecutiva ed a suo insindacabile giudizio, quelle variazioni o modifiche che riterrà necessarie per motivi tecnici, funzionali od estetici, purché non comportanti una riduzione del valore tecnico e/o economico dell'immobile e/o delle unità immobiliari.


d) Le tubazioni acqua potabile, fognatura, energia elettrica condominiale, gas, etc. potranno essere collocate in vista nelle cantine, nei corselli, nei corridoi della zona cantine ed ove altro opportuno; nelle stesse zone potranno trovarsi pilastri.

e) Ai fini della accettabilità dell'alloggio sono ritenuti difetti di piccola entità e come tali non pregiudizievoli all'accettazione del bene o al suo deprezzamento:

- imperfezioni superficiali e piccoli graffi di serramenti, porte e oscuranti;
- stucature di piccola entità delle pareti verticali;
- stucature di piccole entità delle opere in pietra (soglie, davanzali, gradini) lievi tolleranze o ondulazioni delle piastrelle.

f) Il promissario acquirente potrà richiedere modifiche in variante (le personalizzazioni) della propria u.i. mediante modifica della distribuzione interna, modifica della tipologia e dimensione delle porte interne, modifica dei pavimenti e rivestimenti, modifica dell'impianto elettrico ed idrico. La Parte Venditrice e il Direttore Lavori, a proprio insindacabile giudizio, stabiliranno quali modifiche potranno essere introdotte nel progetto in funzione dello stato di avanzamento del cantiere, dei tempi di approvvigionamento dei materiali variati, del tempo necessario all'esecuzione delle varianti di personalizzazione rispetto alla data di consegna dell'u.i. pattuita, del rispetto della normativa tecnica, urbanistica ed edilizia.

Per quelle varianti di personalizzazione che saranno giudicate ammissibili dovrà essere sottoscritto un accordo economico tra le parti affinché si possa dare corso all'esecuzione delle varianti stesse. Nessuna personalizzazione potrà essere realizzata direttamente dal promissario acquirente o affidata a fornitori diversi da quelli individuati dall'impresa appaltatrice dei lavori.



Una iniziativa
IMMOBILIARE FOSCOLO SRL

Sviluppata da
BORGOESIA  1873



CORTE FOSCOLO
www.cortefoscolo.it