



RESIDENZA “VIA TURCHETTA”

NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE

POSTO IN VIA TURCHETTA 81



CAPITOLATO GENERALE

CAPITOLATO GENERALE

Indice

1. Caratteristiche generali di progetto dell'edificio
2. Descrizione dell'opera e localizzazione
3. Parti comuni
4. Descrizione delle opere e della struttura
5. Descrizioni degli impianti

Premessa

Il presente documento descrittivo potrà essere modificato in corso d'opera a cura della società venditrice o della Direzione Lavori che si riservano la facoltà di apportare tutte quelle modifiche per meglio adeguarsi alle disposizioni delle Autorità competenti o varianti al progetto ritenute utili al fine di migliorare la qualità della costruzione. L'edificio residenziale sarà consegnato completamente ultimato in ogni sua parte. Il progetto esecutivo e la realizzazione del fabbricato, nonché la scelta dei materiali, sono stati valutati nel rispetto delle leggi vigenti in materia di risparmio energetico e requisiti acustici passivi nei fabbricati ed in particolare:

Viene garantito l'indice di prestazione energetica globale rispetto al D.Lgs 192 del 2005;

Viene garantito il rispetto sulle determinazioni dei requisiti passivi negli edifici in base al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 che attua la legge 447/95;

Per quanto riguarda il rispetto del Decreto Legge 122 del 20/06/05 che attua la legge 210/04 relativa al "fallimenti immobiliari e tutele degli acquirenti" la società proprietaria e venditrice garantirà gli acconti versati dai clienti con fideiussione assicurativa fino al rogito di compravendita, inoltre contestualmente al rogito di compravendita, verrà consegnata polizza decennale postuma a garanzia dei vizi di costruzione rilasciata da primaria compagnia di assicurazione.

1.Caratteristiche generali di progetto dell'edificio

Classe energetica A;

Murature esterne (in laterizio Poroton) con elevato isolamento termo-acustico;

Facciate esterne finite con pitture di più colori su termo cappotto secondo D.L.;

Pareti divisorie tra appartamenti e vano scale realizzate in laterizi con interposto isolante per un elevato isolamento termico-acustico;

I vani residenziali, androni comuni e garage verranno tinteggiati e consegnati di colore di bianco;

Tramezzi interni alle unità abitative realizzati in laterizio da cm. 8/12;

Pareti garage realizzate in blocchi di cemento o Lecablocco;

Portoncino blindato classe di effrazione 3;

Produzione di energia con impianto fotovoltaico ad alta efficienza, posizionato sulla copertura del fabbricato;

Predisposizione impianto di aria condizionata con 1 punto zona Giorno e uno per ogni camera da letto;

Impianto di riscaldamento autonomo con pompa di calore e produzione di acqua calda sanitaria;

Impianto radiante a pavimento per il riscaldamento (nel bagno/i sarà installato i/il termo-arredi)

Videocitofono (uno per ogni unità abitativa);

Porte basculanti garage con predisposizione motorizzazione elettrica;

Serramenti dell'atrio di ingresso con telai a vetri o pvc, con vetri di sicurezza, stratificati;

Impianto luce aree esterne e aree condominiali (corridoi, scale) complete di apparecchiature di illuminazione a scelta della D.L.;

Impianto TV digitale terrestre e satellitare condominiale;

Serramenti in PVC (bianchi) con vetri camera idonei per il richiesto isolamento termico e acustico compreso monoblocchi;

Tapparelle avvolgibili in alluminio motorizzate;

Sanitari di primarie marche di tipo a terra filomuro;

Rubinetterie e miscelatori di primarie marche;

Pavimentazioni in ceramica e/o gres porcellanato;

Rivestimenti in ceramica e/o gres porcellanato;
Soglie, bancali e copertine in pietra naturale o marmo;
Porte interne con finitura in laminato bianche o color tipo legno, complete di maniglie in acciaio satinato/
ottone;
Battiscopa in legno ramino, bianco o naturale;

2. Descrizione dell'opera e localizzazione

Il progetto di Via Turchetta 81 è un progetto di riqualificazione complessiva dell'area, che prevede la realizzazione di due fabbricati ad uso residenziale e quattro villette a schiera. L'obiettivo dell'intervento è quello di riqualificare l'area e realizzare i nuovi edifici a destinazione residenziale, in conformità con le norme urbanistiche, caratterizzato da linee architettoniche che ben si inseriscono nel particolare contesto urbano in cui l'opera verrà realizzata. Il comparto in cui saranno edificati i nuovi fabbricati è interamente privato e accessibile solo dalla Via Turchetta. L'ubicazione dei nuovi edifici permette di creare ampi spazi condominiali, aree di proprietà privata e aree esterne di accesso agli edifici. L'intervento prevede anche la realizzazione sul lotto di un ampio parcheggio pubblico con accesso da Via Turchetta. Gli edifici si svilupperanno su 4 piani fuori terra oltre ad un piano interrato per le autorimesse, sono previsti n. 26 appartamenti (suddivisi in due palazzine A-B) e n. 4 villette a schiera. I collegamenti verticali avverranno dal piano terra dagli androni d'ingresso, dai quali si potrà accedere ai vani scale e al piano interrato. I vani scale si svilupperanno con rampe e corridoi intorno al vano ascensore, quest'ultimo di tipo automatico ad azionamento elettrico senza locale macchine (classe A ed a basso consumo). Al piano interrato saranno ubicate le singole autorimesse, mentre i piani superiori saranno composti da appartamenti di diversa metratura. La costruzione degli edifici, in ogni sua parte, compresa la sistemazione delle aree esterne sarà conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L..

Gli edifici saranno dotati delle seguenti reti tecnologiche:

Impianto di adduzione energia elettrica;
Impianto di adduzione acqua potabile;
Impianto di scarico (fognature) acque meteoriche;
Impianto di scarico (fognature) acque nere;
Impianto di riscaldamento autonomo;
Impianto di aria condizionata (predisposizione);
Impianti per telecomunicazioni;
Impianto ascensori;

Tutti gli impianti sono dimensionati e realizzati seguendo i progetti approvati dagli Enti erogatori e dal Comune di Rimini.

3. Parti comuni

Sono parti comuni degli edifici le fondazioni, le strutture portanti, i solai di copertura, le scale, i portoni, gli atrii di ingresso, i corridoi, altri locali di interesse comune, le opere, le installazioni, i manufatti di ogni genere che possano servire all'uso e al godimento comune con particolare riguardo agli acquedotti, fognature, canali di scarico, impianti per l'acqua, impianti tv, energia elettrica, illuminazione di uso comune, impianto di videocitofono, cavo principale telefonico, il tutto fino ai punti di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti. Si intendono parti comuni le aree esterne e i percorsi pedonali o carrai non in uso esclusivo come determinato nei successivi atti notarili.

4. Descrizione delle opere e delle strutture

Scavi e fondazioni:

La quota di profondità dello scavo di splateamento e di fondazione è determinata dalla Direzione dei Lavori e dalla Direzione Lavori Strutturali, in conformità delle tavole progettuali e alla natura e caratteristiche di portanza del terreno. Le fondazioni saranno in calcestruzzo armato, secondo il calcolo strutturale ed il progetto esecutivo.

Struttura portante verticale:

La struttura in elevazione sarà realizzata da telaio in cemento armato dimensionato come da calcolo strutturale e conforme alla normativa antisismica in vigore.

Struttura portanti orizzontale:

Le strutture portanti orizzontali saranno realizzate con solai in latero cemento o soletta armata, dimensionate come da calcolo strutturale e progetto strutturale, in conformità delle normative vigenti.

Rampe scale, balconi e cornicioni:

Le rampe scale, i ballatoi intermedi e i balconi a sbalzo saranno realizzati in cemento armato calcolato con i sovraccarichi di legge.

Pareti verticali vani scale e ascensore:

Le pareti verticali portanti dei vani scale e del vano ascensore saranno realizzate con strutture portanti in calcestruzzo armato,

conformemente al progetto e ai calcoli strutturali.

4.1. Opere di completamento:

Muratura di tamponamento:

I muri perimetrali esterni dell'edificio saranno eseguiti con blocchi di laterizio alveolari tipo Poroton di spessore cm. 30, intonacati sulle facce interne e con isolamento a termo cappotto, sulle facce esterne, come da calcoli termotecnici.

Muratura divisorie:

Le tramezzature interne di divisione tra le diverse unità abitative saranno realizzate, in laterizio come da progetto. Le tramezzature relative ai locali garage e servizi comuni, come previsto, saranno realizzate in blocchi di cemento tipo Lecablocco e giunti stuccati, aventi caratteristiche e prestazioni richieste dalla normativa vigente e in conformità di eventuali disposizioni integrative dei VV.FF.. I tramezzi interni alle unità abitative saranno realizzati in laterizio spessore cm. 8/12, secondo le necessità tecniche e/o esecutive.

Copertura:

Le coperture degli edifici saranno realizzate in conformità alla tipologia della struttura portante, come da progetto approvato, garantendo gli opportuni livelli prestazionali. La copertura sarà opportunamente coibentata e isolata come da calcoli prestazionali termici, sarà opportunamente impermeabilizzata.

Parapetti:

I parapetti esterni saranno realizzati in muratura e ringhiera in ferro zincato anticorrosione a disegno semplice, verniciato a polveri e/o comunque a scelta della D.L. I parapetti e i corrimani delle scale interne condominiali saranno in metallo e/o in muratura a scelta della D.L..

Lattonomie:

Tutte le opere necessarie a proteggere il fabbricato dall'acqua piovana e a consentire il convogliamento delle stesse agli scarichi saranno realizzate con idonei materiali, secondo le normative vigenti.

Scarichi verticali – Fognature – Esalatori:

Le tubazioni di scarico, gli esalatori e le ventilazioni saranno realizzati con l'utilizzo di idonei materiali e nel rispetto delle normative e regolamenti vigenti. Le fognature, in particolare, saranno realizzate in conformità al progetto esecutivo depositato presso il Comune di Rimini.

Isolamento termico:

La coibentazione del fabbricato prevede l'adozione di un termo cappotto di spessore definito dal calcolo termico e rispondente all'attuale normativa sul contenimento dei consumi energetici e alla classi di riferimento. La coibentazione sarà realizzata con l'utilizzo di materiali esenti da emissioni tossiche.

Isolamento acustico:

Per garantire un buon isolamento acustico dei singoli alloggi, verranno adottati particolari accorgimenti nei pavimenti, nelle pareti divisorie fra gli alloggi e negli scarichi verticali. L'adozione di tecnologie esecutive e di materiali insonorizzanti saranno conformi al progetto esecutivo.

4.2. Opere di finiture

Finitura pareti esterne:

Le pareti esterne, con termo cappotto, saranno ultimate come previsto dalla buona regola dell'arte e tinteggiato con spatolato a base di quarzo fine e con colorazioni scelte dalla D.L.. I plafoni dei balconi saranno finiti con verniciatura liscia al quarzo o rivestiti, a discrezione della D.L..

Finiture pareti interne:

Le pareti e i soffitti, dei singoli alloggi, vani scale, saranno intonacati finiti al civile, con due o più mani di vernice a tempera di colore bianco. I soffitti saranno finiti con due o più mani di vernice a tempera di colore bianco, ballatoi e vano scala finito con tinteggiatura a spatolato fine del colore scelto dalla D.L. Le pareti dei garage saranno finite con vernice a tempera, a spruzzo di colore bianco.

Vespai e sottofondi:

L'intera pianta dell'edificio sarà realizzata con opportuni sottofondi su cui realizzare i massetti di calcestruzzo armato o non, in

conformità del progetto esecutivo e come da disposizioni della D.L..

Impermeabilizzazioni balconi e logge:

I balconi e le logge saranno impermeabilizzati con materiali e metodologie a scelta della società venditrice, sentita la D.L..

Pavimenti e rivestimenti:

Al piano terra gli atri di ingresso agli edifici e i relativi corridoi condominiali di distribuzione saranno realizzati con pavimentazione in gres porcellanato, le rampe scala, alzate e pedate e zoccolino posato a nastro e i pianerottoli saranno rivestiti in marmo o pietra naturale a scelta della società venditrice e D.L.. I pavimenti relativi alle singole abitazioni saranno scelti dall'acquirente su campionario messo a disposizione dalla società venditrice anche presso locali espositivi dei fornitori prescelti. Tutti i materiali proposti saranno garantiti di prima scelta. Eventuali richieste per la posa in diagonale, sfalsata o particolare saranno contabilizzate e pagate a parte così come eventuali varianti che dovessero essere richieste dagli acquirenti.

Pavimenti soggiorno – cucina – disimpegno - zona notte e bagni: saranno realizzati in gres porcellanato in formati standard (dim. da cm. 30x30 a dim. max. 30x60 - 60x60 – 20x80 – 20x100) con posa normale o a correre parallela ad una parete

Pavimenti lavanderie: saranno realizzati in monocottura o gres porcellanato di dimensioni 20X20 o 30X30 con posa normale parallela ad una parete

Rivestimento bagni: in monocottura o gres porcellanato dimensioni 20x20 o 30x60 senza decori, su tutte le pareti e per un'altezza massima di cm. 220, posa normale

Rivestimento cucina: in monocottura o gres porcellanato dimensioni 20x20 o 30x60 senza decori, posa normale, per un'altezza max. cm.160 da realizzare su una sola parete;

Pavimenti balconi – logge - terrazzi: saranno in ceramica o gres porcellanato antigelivo formato 20X20 (a scelta della Direzione Lavori) con sporto e ferma goccia in massello di pietra o marmo, a scelta comunque della D.L.;

Pavimenti garage - locali comuni: la pavimentazione sarà realizzata in battuto di cemento del tipo industriale, con finitura al quarzo colore grigio cemento;

Zoccolini e battiscopa:

In tutti i locali abitabili saranno posti in opera zoccolini battiscopa in legno impiallacciato con altezza cm. 7, in tanganika naturale o in legno laccato bianco. Negli atri di ingresso e nelle scale verrà montato un battiscopa in marmo o in pietra naturale di diversa altezza e spessori in funzione delle necessità costruttive e a scelta della D.L. Nelle logge, balconi e terrazze saranno montati zoccolini in gres porcellanato a scelta della D.L.

NOTA BENE: Si specifica che l'acquirente scegliendo qualsiasi fornitura e/o posa di materiale non previsto dal capitolato dovrà sostenere le spese sia di fornitura che di posa, le quantità previste in capitolato o di progetto se NON realizzate per richiesta dell'acquirente non saranno defalcate a differenza dell' eccedenze dovranno essere pagate.

4.3. Serramenti (tipologie e colori a scelta dalla D.L.):

I telai a vetro dell'atrio di ingresso saranno in alluminio e/o in Pvc a taglio termico, di tipologia e colore a scelta della D.L. completi di serratura elettrica, pompa chiudiporta aerea e vetri stratificati di sicurezza, con 1 chiave in dotazione per ogni alloggio. I telai a vetri degli alloggi, di tipologia e colore a scelta della D.L., saranno in PVC a 3 camere e 3 guarnizioni, con vetri camera idonei per il richiesto isolamento termo acustico, apribili ad anta e in bagno e cucina con doppia apertura (con anta apribile e apribile a ribalta). Gli infissi saranno di spessore adeguato e completi di ferramenta, il tutto a scelta della società venditrice e della D.L.. I serramenti relativi agli alloggi saranno dotati di avvolgibili come da progetto esecutivo, con cassonetti a scomparsa, coibentati tecnicamente e acusticamente, ed il sollevamento sarà del tipo motorizzato. Portoncini di ingresso degli appartamenti, delle dimensioni di progetto saranno blindati, in classe antieffrazione 3 con serratura di sicurezza a cilindro europeo e protezione antitrapano, rostri antistrappo, pannello esterno liscio cieco finitura in legno naturale o laminato in colore a scelta della società venditrice, pannello interno liscio con finitura come le porte interne di capitolato. Porte interne agli alloggi, delle dimensioni di progetto saranno previste tamburate cieche, lisce, con pannelli in laminato color legno nature o bianco, dello spessore di mm. 45, complete di maniglie a leva semplice del tipo Milena e ferramenta cromo satinata o color ottone e serratura. Portoni autorimesse saranno del tipo basculante in lamiera zincata dotati di feritoie di areazione, senza porta pedonale, a scelta della D.L. per tipologia, saranno fornite in dotazione per ogni alloggio 1 chiavi e 1 radiocomandi. Le porte di accesso alle zone filtro o ai locali tecnici comuni, saranno in lamiera zincata preverniciata tipo tagliafuoco o REI. Soglie e davanzali quelle esterne, i davanzali delle finestre, copertine di parapetti saranno in pietra naturale o marmo a scelta della D.L. e/o dalla società venditrice. Le soglie interne agli appartamenti, tra pavimenti di diverso materiale, saranno

realizzate con l'uso di listelli in acciaio satinato o ottone. Opere in ferro, i cancelli pedonali e i cancelli carrai e le recinzioni perimetrali saranno realizzati con profilati di ferro zincati a caldo, e verniciati a polvere, a disegno semplice, con o senza inserti in vetro o altro materiale, delle dimensioni, disegno, tipologia e colore scelti dalla società venditrice e dalla D.L.. Il cancello carraio sarà automatizzato, ogni unità immobiliare sarà dotata di 1 chiavi e 1 radiocomandi. Sistemazione aree esterne, marciapiedi, camminamenti, saranno realizzate come da progetto, marciapiedi e camminamenti saranno pavimentati in gres porcellanato antigelivo, in masselli di cemento autobloccanti e grigliati per realizzazione di pavimentazioni permeabili, il tutto secondo il progetto approvato e a scelta della società venditrice e le disposizioni della D.L..

5) Descrizione degli impianti

Gli edifici saranno caratterizzati per la scelta delle più attuali soluzioni tecnologiche, nel rispetto delle normative e regolamenti in vigore, finalizzate a garantire confort e funzionalità, nel rispetto dell'ambiente e per il massimo contenimento dei consumi.

5.1. Impianto di riscaldamento:

I locali saranno riscaldati mediante l'installazione di un sistema a pannelli radianti posati a pavimento con numero di circuiti e passo di posa come da progetto termotecnico. La regolazione delle temperature all'interno delle unità immobiliari avverrà mediante l'installazione di idoneo cronotermostato installato nella zona giorno che si occuperà degli andamenti delle temperature e delle fasce orarie di funzionamento. I locali igienici/lavanderia prevedranno l'installazione di termo-arredi elettrici. L'energia termica per l'alimentazione degli impianti di riscaldamento sarà fornita da un impianto autonomo in pompa di calore installato all'interno di ogni singolo appartamento con unità interne ed esterna. Per ogni unità abitativa verrà fornita la predisposizione per l'aria condizionata (un punto nella zona giorno – un punto nella zona notte)

5.1.bis Impianto idrico sanitario:

Tutte le unità immobiliari saranno munite di un sistema centralizzato di approvvigionamento dell'acqua fredda sanitaria realizzata mediante tubazioni in multistrato, isolate contro la formazione di condense ed alimentate dalla rete cittadina mediante sottocontatore di proprietà. L'approvvigionamento di acqua calda sanitaria avverrà mediante impianto autonomo in pompa di calore con bollitore di accumulo. Le condotte di distribuzione interne saranno realizzate in multistrato coibentato negli spessori indicati all'interno del DPR 412/93. L'impianto di produzione acqua calda sanitaria, nel rispetto delle norme nazionali e regionali, sarà idoneo a garantire l'utilizzo delle fonti rinnovabili nella percentuale prevista dalla normativa regionale.

5.2. Impianto fotovoltaico:

I fabbricati produrranno energia elettrica da fonte rinnovabile tramite impianti, singoli a pannelli fotovoltaici installato a tetto ed opportunamente dimensionati al fine di garantire il rispetto dei valori minimi obbligatori prescritti dalle Leggi e dai regolamenti attualmente vigenti.

5.3. Impianto sanitario:

Tutte le apparecchiature sanitarie saranno in ceramica bianca lucida e le rubinetterie cromate (finitura acciaio lucido) Le predisposizioni di alimentazione e scarico saranno le seguenti:

Bagni principali:

Lavabo sospeso in ceramica marca Azzurra mod. Comoda o equivalente completo di sifone arredo Basic e miscelatore monocomando marca Palazzani mod. Minimale Mimo o equivalente, con salterello e piletta,

Vaso a terra, in ceramica filo muro con scarico a parete, marca Azzurra modello Comoda, o equivalente, (con brida), compreso sedile, cassetta di scarico ad incasso a doppio pulsante tipo Geberit.

Bidet a terra filo muro in ceramica marca Azzurra mod. Comoda e miscelatore marca Palazzani mod. Minimale Mimo o equivalente, con salterello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico.

Piatto doccia dim. cm. 70X90 o come previsto da progetto esecutivo, miscelatore doccia ad incasso marca Palazzani mod. Italo o equivalente, set saliscendi doccia mod. Voyager o equivalente.

Vasca (se prevista nel progetto) in vetroresina dimensione cm 170X70 (con telaio e 2 pannelli) Marca Forme Acquae mod. Ardea o equivalente e miscelatore esterno vasca con doccetta marca Palazzani mod. minimale Mimo o equivalente.

Bagni secondario (dove previsto):

Lavabo sospeso in ceramica marca Azzurra mod. Pratica o equivalente completo di sifone arredo Basic e miscelatore monocomando marca Palazzani mod. Italo o equivalente, con salterello e piletta.

Vaso a terra filo muro, scarico a parete, (con brida), marca Azzurra mod. Pratica o equivalente, cassetta di scarico ad incasso a doppio pulsante tipo Geberit.

Bidet a terra filo muro in ceramica marca Azzurra mod. Pratica o equivalente, completo di miscelatore monocomando, marca Palazzani mod. Italo o equivalente, con salterello e piletta., attacchi flessibili, sifone e scarico.

Piatto doccia dim. cm. 70X90 o come previsto da progetto esecutivo, miscelatore doccia ad incasso marca Palazzani mod. Italo o equivalente, set saliscendi doccia mod. Voyager o equivalente.

Cucine:

Attacchi lavello acqua fredda, acqua calda e scarico. Attacco e scarico lavastoviglie.

Lavanderie (dove previsto):

Solo predisposizioni di adduzione acqua calda e fredda con relativi scarichi per pilozzo e/o lavatrice.

5.4. Impianto elettrico:

L'impianto elettrico sarà del tipo tradizionale, opportunamente dimensionato e realizzato come da progetto e rispondente alle normative di legge in vigore e secondo le norme C.E.I. con conduttori in Vipla antifiamma infilati in tubi di resina sintetica incassati nelle murature. Le tubazioni protettive saranno in PVC pesante autoestinguento con marchio IMQ, se posati sottotraccia saranno del tipo flessibile.

Protezione contro i contatti indiretti (impianto a terra):

La protezione contro i contatti indiretti sarà garantita da un impianto di terra unico nel rispetto della normativa CEI 64-8 e coordinato con le singole protezioni afferenti le varie utenze. L'impianto di terra distribuito in ogni alloggio sarà allacciato alla rete di dispersione condominiale.

Impianti elettrici degli appartamenti:

Ingresso / Soggiorno cottura (unico ambiente):

- 2 punto luce deviato
- 1 presa antenna TV
- 1 presa telefonica
- 1 luce di emergenza
- 1 termostato ambiente
- 1 videocitofono
- 1 suoneria elettronica (campanello)
- 1 pulsante con targa portanome (pianerottolo)
- 1 punto luce interrotto
- 3 prese 2P+T 16 A (forno Induzione/Lavastoviglie)
- 3 prese shuko 16 A
- 2 prese 2P+T 10 A

Disimpegno

- 1 punto luce Inv.
- 1 presa 10/16 A

Cucina (solo cucina):

- 3 prese-Shuko (forno, frigo e lavastoviglie) 2P+T10/16A
- 1 presa antenna TV
- 1 punto luce interrotto
- 1 punto luce interrotta
- 1 presa shuko 16 A
- 2 prese shuko 16 A

Bagno principale:

- 1 punto luce interrotto (centro stanza)

- 1 punto luce a parete (specchio)
- 1 presa 2P+T 10/16A (specchio)
- 1 presa shuko termoarredo

Bagno – lavanderia (ove prevista):

- 1 punto luce interrotto (centro stanza)
- 1 punto luce a parete (specchio)
- 2 presa Shuko 2P+T 10/16°
- 1 presa Shuko 10AC specchio
- 1 punto luce x aspirazione

Camera matrimoniale:

- 1 punto luce invertito (centro stanza)
- 4 prese 2P+T 10/16 A
- 1 presa TV
- 1 punto alimentazione VMC

Camera singola:

- 1 punto luce deviato (centro stanza)
- 3 prese 2P+T 10/16 A
- 1 presa TV
- 1 punto alimentazione VMC

Vano Tecnico

- 3 punti alimentazione (Pompa di calore – boiler – unità est)
- 1 punto luce interrotto
- 1 presa shuko 10A

Logge – Balconi:

- 1 punto luce interrotto
- 1 presa 2P+T 10/16A IP 55
- striscia Led

Giardini privati:

- 1 punto luce interrotto
- 1 presa Shuko 2P+T 10/16A
- 1 punto acqua

Generale:

- 1 comando di chiusura per ogni tapparella motorizzata
- Predisposizione aria condizionata
- Quadro elettrico appartamento
- Quadro a valle contatori
- Canalizzazioni
- Linee elettriche

Garages

- 1 punto luce interrotto
- 1 presa shuko 10°
- 1 presa elettrica

Utenze Comuni:

Le automazioni dei cancelli condominiali, l'illuminazione esterna, quella delle corsie e percorsi di accesso, dei locali comuni e di servizio, le scale, l'ascensore e le relative parti comuni, compreso impianti tecnici, di comunicazione e ricezione condominiali saranno alimentati elettricamente con linee condominiali diramate da apposito contatore condominiale le cui competenze saranno ripartite in

quota tra le unità immobiliari.

L'impianto di illuminazione comune sarà realizzato con plafoniere e/o apparecchiature a scelta della società venditrice e della D.L., comandato da pulsanti luminosi temporizzati. Per l'irrigazione delle aree verdi condominiali sarà collocato in posizione idonea di n. 1 pozzetto in cls con presa d'acqua (valvola a sfera e rubinetto) allacciata alla rete condominiale con proprio contabilizzatore dei consumi idrici.

Tubazioni di scarico, di aereazione e ventilazione:

Le tubazioni di scarico di varie sezioni saranno in Geberit silenziato per le colonne montanti, mentre per la distribuzione interna le tubazioni saranno realizzate in polipropilene complete di pezzi speciali e tappi di ispezione. I fabbricati saranno allacciati alla rete fognaria pubblica, secondo le disposizioni dell'Ente Competente e come per legge.

Impianto telefonico:

La rete telefonica afferente ogni singolo appartamento fa capo alla cassetta di derivazione di piano, posta nel vano scale. La colonna montante del vano scala fa capo al box del gestore del servizio di telefonia posto al piano terra. Ogni appartamento sarà dotato di predisposizione per l'allaccio al gestore della telefonia, con contratti di fornitura a carico dei singoli condomini. Se necessario sarà realizzato e richiesto dal condominio costituito, un allaccio telefonico condominiale con competenze a carico dei condomini utilizzatori ripartito pro quota, per l'eventuale collegamento di emergenza alla chiamata telefonica in cabina ascensore, se non diversamente previsto.

Impianto tv e telecomunicazioni:

Le unità immobiliari saranno servite da un'unica antenna centralizzata e parabola, idonee per la ricezione di segnali televisivi digitali terrestri e satellitari in chiaro e disponibili in zona. L'impianto sarà realizzato come previsto dal tecnico progettista e dalla D.L.

Impianto videocitofono e apriporta:

L'impianto marca Bticino o equivalente sarà costituito da una unità esterna collocata in prossimità del proprio cancello pedonale dell'ingresso principale sulla recinzione esterna, costituita dalla telecamera con ottica di ripresa, dagli apparecchi di illuminazione supportati da piastra metallica con protezione trasparente infrangibile e pulsantiera di chiamata; da un posto interno, come previsto in ogni singolo appartamento, costituito da un monitor ad accensione rapida con citofono incorporato e corredata di pulsanti per apertura cancello pedonale principale e dell'ingresso al vano scala.

Impianto ascensore:

L'impianto ascensore sarà con azionamento elettrico con motore in vano corsa e con cabina di idonee dimensioni atte a garantire l'accessibilità di portatori di handicap. La cabina sarà rivestita e rifinita di marca e modello a scelta della società venditrice e della D.L.. L'impianto sarà munito di accessori d'uso e impianti elettrici a norma e di tutti quegli apparecchi, compresa la chiamata vocale, per un perfetto funzionamento e per garantire la massima sicurezza. L'impianto avrà caratteristiche di portata secondo le normative legge 13/91; velocità circa 1,00 m/sec. Rallentamento 0,15, fermate n. 6. Vano corsa in cemento armato; manovra automatica di ritorno al piano ed apertura porta; porta cabina con funzionamento automatico e fornita di cellule fotoelettriche.

Allacci – Tabelle millesimali – Catastali:

Gli allacci alla pubblica rete, per l'energia elettrica, l'acqua e fognature saranno effettuate a cura e spese della società venditrice per quanto riguarda le opere murarie, mentre saranno a carico degli acquirenti i contributi di allaccio richiesti dalle società o Enti fornitori dei predetti servizi (energia elettrica, acqua, fognature). I cassonetti per i contatori saranno a carico della società venditrice. Rimarranno a carico della parte acquirente le spese per la stesura delle tabelle millesimali e accatastamenti. Tali spese sono a forfait 4.500 EURO ad unità immobiliare.

Note:

Ogni utente stipulerà i contratti per forniture individuali con gli enti erogatori dei servizi di acqua potabile dalla rete cittadina, energia elettrica e utenze telefoniche.

Relativamente alle utenze condominiali, il costituito condominio, con le modalità previste per legge, provvederà a stipulare i relativi contratti di forniture dei servizi dai rispettivi enti erogati le cui competenze saranno ripartite in quota tra le unità immobiliari.

Avvertenze:

La descrizione delle opere è da intendersi esclusivamente sommaria e schematica avente il solo scopo di mettere in evidenza le caratteristiche principali e più significative e caratterizzati dell'edificio. Eventuali immagini a corredo hanno carattere puramente illustrativo e sommariamente indicativo pertanto non potranno, in alcun modo, costituire elemento contrattuale. I marchi e le aziende fornitrici sono solo indicative delle caratteristiche dei materiali prescelti, la società venditrice e la Direzione Lavori, a proprio insindacabile giudizio, potranno utilizzare marchi e aziende diversi da quelli individuati. In fase esecutiva potranno essere apportate alla presente descrizione di capitolato e al progetto, le variazioni o modifiche che si rendessero necessarie e/o opportune per i più svariati motivi, in primis di ordine tecnico, di adeguamento alle normative, funzionale ed estetico, ma sempre che ciò non comporti

una riduzione del valore tecnico ed economico delle unità immobiliari. Le quote e misure indicate sugli elaborati grafici devono ritenersi Indicativi e suscettibili di variazioni, nella misura massima consentita per legge, conseguenti alle definitive divisioni interne o per elementi strutturali, passaggi di impianti e tubazioni che potrebbero, in questa fase, non essere evidenziabili sugli elaborati grafici.

NOTA ESPLICATIVA PER GLI ACQUIRENTI:

La parte proponente l'acquisto accetta le seguenti disposizioni di acquisto di seguito qui riportate:

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente capitolato, verranno attuate le definizioni progettuali esecutive e le disposizioni che il Direttore dei Lavori impartirà in corso d'opera. Resta ben inteso che tutte le possibili variazioni richieste dagli acquirenti, in termini di quantità e qualità dei materiali e/o apparecchiature indicate, dovranno pervenire esclusivamente per iscritto alla società venditrice.

Esse dovranno preventivamente essere autorizzate dal Direttore dei Lavori e comunque sempre consentite dalla società venditrice a suo insindacabile giudizio. Gli eventuali lavori in variante, se autorizzati, saranno eseguiti esclusivamente dalle imprese operanti in cantiere, dopo la sottoscrizione per accettazione da parte dell'acquirente che ha richiesto le varianti, del relativo preventivo di spesa. Gli eventuali maggiori costi per le varianti richieste e come da preventivo approvato, saranno pagate dalla parte acquirente per il 50% all'accettazione del preventivo e per il restante 50% a lavori eseguiti.

È fatto esplicito divieto alla parte acquirente di fornire direttamente o indirettamente qualsiasi tipo di materiale o fornitura.

L'eventuale rinuncia da parte dell'acquirente di alcune opere di completamento e/o finitura (comprese nel capitolato o nel Progetto o Brochure) dell'unità abitativa (a solo titolo esemplificativo: rivestimenti bagni, ...), se possibili e non in contrasto con le procedure concessorie e per il rilascio dell'agibilità non darà alcun diritto all'acquirente di qualsivoglia forma di rimborso o detrazione. Si precisa inoltre che eventuali lavori, di qualsiasi genere, così come la fornitura di materiali da parte dell'acquirente, potrà avvenire, per ovvie ragioni di sicurezza, solo dopo il rogito notarile di compravendita.

Gli interi edifici saranno realizzati come da progetto approvato dalle competenti Autorità Comunali o Enti. La società venditrice si riserva di apportare modifiche al progetto degli edifici, alle tecnologie costruttive e impiantistiche, anche in riferimento alle parti comuni, a suo insindacabile giudizio, sentita la D.L., al fine di raggiungere i migliori risultati possibili, sia sotto l'aspetto estetico che funzionale, impegnandosi a mantenere equivalenza di valore e purché le varianti stesse non modifichino oltre il 2% la superficie dell'unità immobiliare venduta. Le parti comuni saranno comunque quelle che verranno indicate all'atto del rogito.

Potrà essere variato il numero delle unità immobiliari previste, delle autorimesse e dei posti auto esterni. Le forme, le dimensioni e l'esatto posizionamento di pilastri, travi, colonne di scarico e canne fumarie, con la relativa fodera, verranno stabilite dalla ditta venditrice e dalla D.L. in modo insindacabile e nessuna opposizione in merito. Le opere strutturali saranno garantite dalla società venditrice per dieci anni, ai sensi dell'art. 1169 del Codice Civile. Tale garanzia si intenderà prestata per quei difetti che incidono profondamente sugli elementi essenziali dell'opera e che influiscono sulla sua durata e solidità. Per tutti gli altri difetti possibili, sia dei materiali che di esecuzione, la società venditrice presterà garanzia per due anni ai sensi dell'art. 1167 del Codice Civile. Tali garanzie saranno prestate a condizione che l'acquirente abbia provveduto alla regolare ordinaria manutenzione.

All'atto del rogito la società venditrice rilascerà apposita polizza "postuma decennale", non si accettano proposte vincolate a vendite di altri immobili e/o ottenimento di Mutui Bancari, non si accettano permuta, ogni unità immobiliare viene venduta corredata da autorimessa e non singolarmente, i pagamenti dovranno essere effettuati esclusivamente con assegni Bancari Circolari oppure con Bonifico Irrevocabile, a Rogito non si accettano Deposito Prezzo e Mandati Irrevocabili, pertanto il proponente si accorderà per tempo con l'Istituto finanziario per ottemperare al pagamento con Assegno Circolare.

Gli Extra-capitolati dovranno essere preventivati/accordati con il cliente e saldati prima del Rogito. Le visite in cantiere sono concesse solo su appuntamento con il Capo Cantiere. La consegna degli Immobili avverrà entro 24 mesi dall'inizio delle opere, non si accettano penali sulle tempistiche o di qualsiasi altro genere, qualora l'immobile presentasse locali accessori, non sono abitabili, pertanto verranno allibrati a Catasto come "sottotetto-taverna – cantina - lavanderia".

Gli spazi comuni rappresentati negli elaborati grafici sono da considerarsi indicativi, pertanto l'impresa può adottare modifiche che non comportino oggettivamente il ledere il godimento dell'immobile oggetto di vendita, con la proposta firmata si dà atto che il cliente è consapevole degli elaborati grafici e del contesto in cui viene costruito l'immobile, nel quale vi possono essere nelle vicinanze strade, antenne, ferrovie, fabbriche e altre strutture di tipo diverso dal residenziale, qualora il cliente abbia firmato il compromesso dal Notaio (registrato e trascritto) e per sua volontà volesse cambiare unità immobiliare, laddove fosse possibile si effettuerà una cancellazione del preliminare e nuovo atto a spese del cliente, gli arredamenti potranno essere montati esclusivamente solo dopo il Rogito e quindi solo la dopo Fine Lavori.

Nel caso in cui l'acquirente dovesse usufruire di qualsiasi detrazione fiscale e agevolazione che comportasse tempistiche di consegna dell'immobile o di documentazione, con la firma di questo documento, ad effetto giuridico di manleva della parte venditrice da qualsiasi responsabilità e/o risarcimento danni.

Redatto il 19/09/2024.

Rimini _____

IMPRESA

ACQUIRENTE
