Tosca Dimora

"Condominio Al Chiasso"

CONSIDERAZIONI GENERALI

Il presente documento descrittivo ha lo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali e significativi del Condominio “Al Chiasso”, sito in Lunata, Via Pesciatina 154-156-158 ”

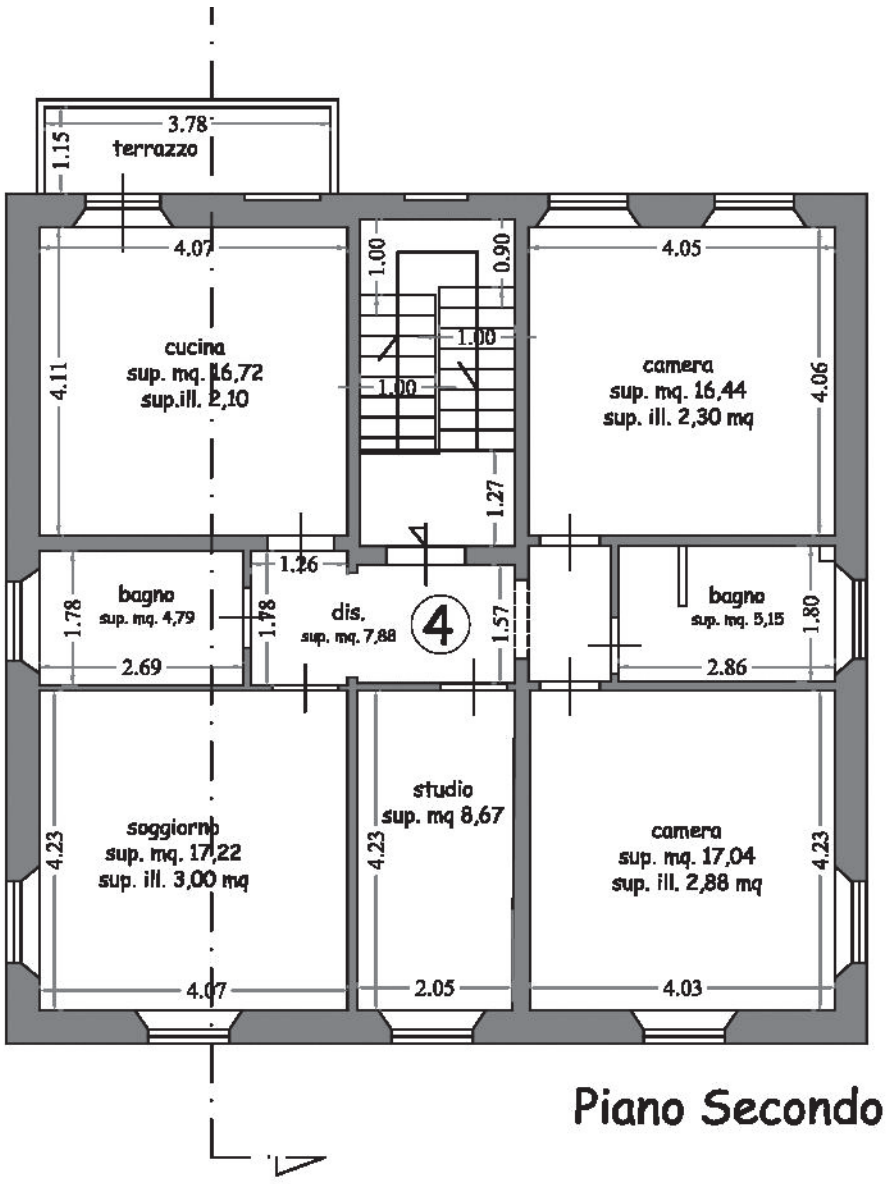
Esso potrà essere modificato in corso d’opera a cura della TOSCA DIMORA Srl (che in questo documento verrà indicata come “proprietà”) che si riserva la facoltà di apportare tutte quelle modifiche necessarie per meglio adeguarsi alle disposizioni delle Autorità competenti o varianti al progetto che fossero ritenute utili al fine di migliorare la qualità della costruzione. Pertanto, le finiture interne e degli spazi comuni potranno essere modificate con altre, aventi caratteristiche e pregio equivalenti. A tale riguardo si specifica che la descrizione dei lavori, riportata nel seguente fascicolo è da intendersi indicativa, sommaria e schematica.
Tutte le voci riportate, anche dove non esplicitamente menzionate, saranno comprensive della manodopera, attrezzature e materiali occorrenti per consegnare le opere complete, finite, rifinite e funzionali all’uso, secondo le buone regole dell’arte e conformi alle normative.
La proprietà TOSCA DIMORA Srl si riserva la facoltà di variare e/o modificare in qualsiasi momento e per qualsiasi ragione (non ultima l’impossibilità di reperire sul mercato i materiali previsti), le finiture del fabbricato condominiale in oggetto, descritte nel presente capitolato. Nello stesso tempo, garantisce che le eventuali modifiche e/o variazioni di materiali che si dovessero rendere necessarie, saranno effettuate con prodotti di uguale pregio, funzionalità e valore economico. Si rende infine noto che le immagini riportate nel presente documento non costituiscono elemento contrattuale ma hanno solo ed esclusivamente carattere illustrativo e valore indicativo.

IL PROGETTO

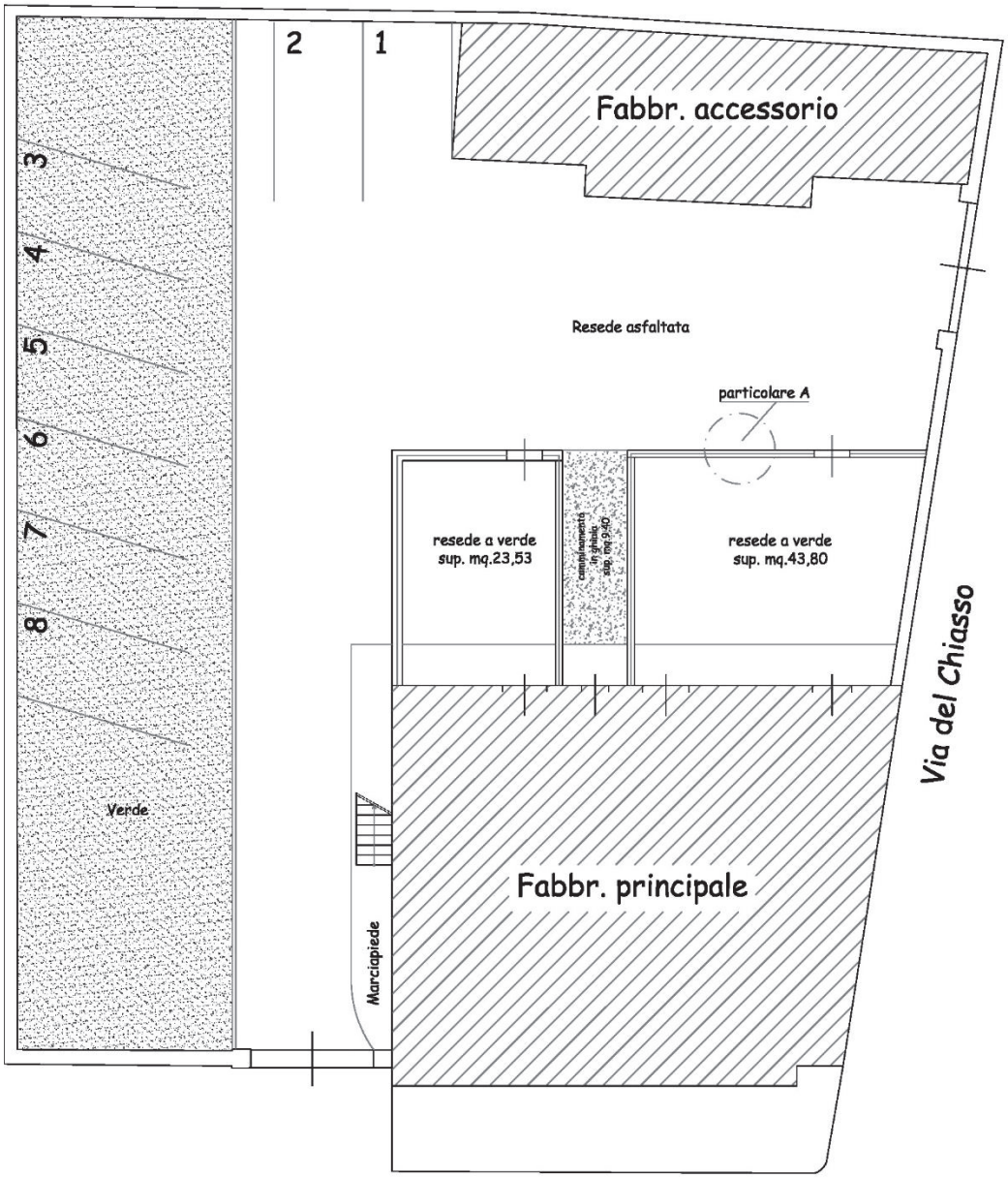
Il progetto "Condominio al Chiasso" nasce dal desiderio di creare un piccolo complesso abitativo che permetta alle persone di sentirsi parte di una composizione ambientale rilassata, esclusiva e confortevole.
L'intervento è situato in Pesciatina 154-156-158, e contempla la ristrutturazione di n°4 appartamenti di superfici variabili da 50 a 140 metri quadri, con ingresso indipendente, parcheggio privato e garage/annesso di pertinenza.
L'accesso carraio ai parcheggi delle varie unità abitative, saranno totalmente recintati e segnalati ed avverrà tramite due cancelli automatici. Ogni unità abitativa disporrà di numero 2 posti auto riservati posizionati al lato sinistro dell’edificio, oltre ad una zona a comune per il transito veicolare ed un giardino condominiale.
L’edificio avrà un carattere estetico rustico, restaurato in un’ottica di recupero di forme legate all’eredità costruttiva di un tempo ma in grado di attualizzarle e ricontestualizzarle, anche in armonia con il paesaggio circostante, mantenendo uno standard elevato in termini di comfort abitativo.

Appartamento numero 4 (piano secondo)

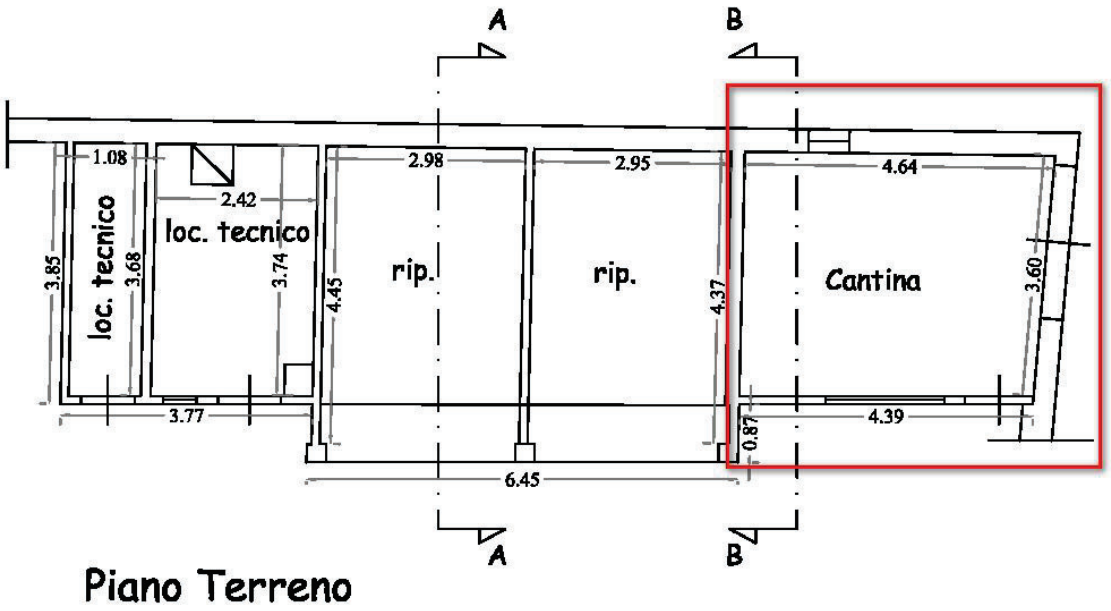
Superfice commerciale mq. 126



Parcheggi


2
1
Fabbr. accessorio
3
4
5
6
7
8
Resede asfaltata
particolare A
resede a verde
sup. mq.23,53
resede a verde
sup. mq.43,80
Via del Chiasso
Verde
Fabbr. principale
Marciapiede

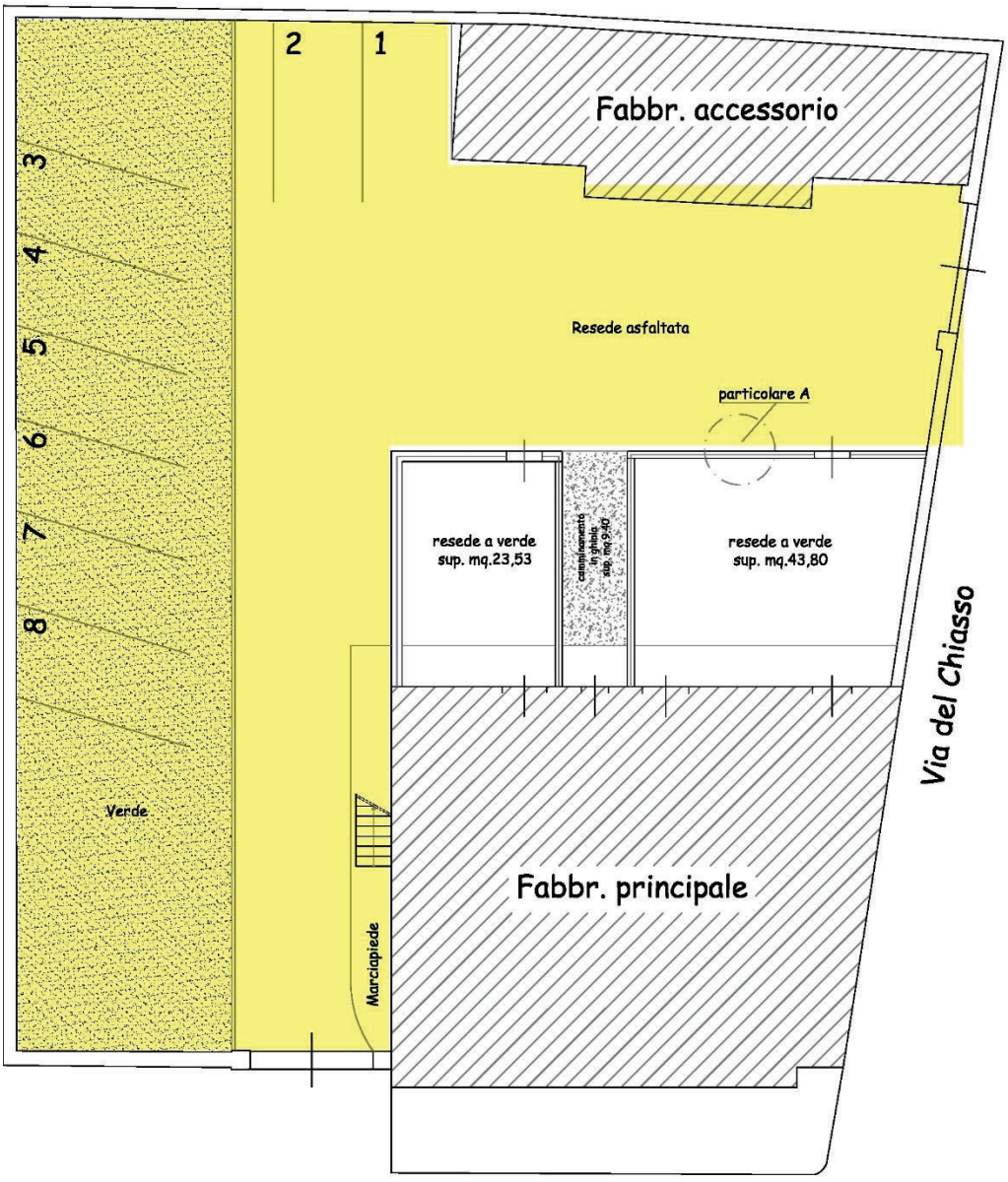
Garage mq.16



Piano Terreno

Area condominiale

Gli appartamenti verranno consegnati con un condominio costituto e millesimi ripartiti (in giallo le aree comuni), sarà inoltre ricavato un locale tecnico dove verranno installati gli impianti condominiali.



Infissi

Finestre e portefinestre

Finestre e portefinestre avranno struttura in PVC bianco con bacchette alla toscana, ove possibile verrà installata, in corrispondenza delleportefinestre, battuta ribassata in alluminio. I serramenti avranno apertura a una, due o tre ante, complete di ferramenta e maniglie con finitura cromo-satinato, tripla guarnizione di tenuta e vetro camera. I profili in PVC saranno dotati di almeno 5 camere. Tutte le finestre avranno apertura sia ad anta, sia a vasistas (ribalta). I serramenti esterni saranno muniti di sistema monoblocco con spalle laterali termoisolanti di spessore di circa 60 mm e pannellostrutturale con funzione integrata di falso telaio per il serramento.

Sistemi oscuranti

Le persiane sono una soluzione pratica ed elegante per oscurare gli ambienti nella varie zone della casa. Da aperti, le persiane lasciano entrare la luce naturale, mentre chiusi proteggono da occhi indiscreti e, conferiscono eleganza e ricercatezza stilistica all'ambiente.

Portoncino

Il portoncino d'accesso sarà di tipo blindato ad anta unica, classe di efrazione 3, colore verde, con antisfondamento, con serratura a cilindro tipo europeo, serratura di servizio, spioncino, ferramenta e maniglie con finitura cromo satinata.

Il rivestimento esterno sarà in materiale resistente alle intemperie ed agli agenti atmosferici.

Il pannello di finitura interno all'unità abitativa, sarà in materiale laminato color palissandro bianco.

Porte interne

Le porte interne degli ambienti saranno di tipo tamburato ad anta singola a battente o a scomparsa con superficie laminata in varie colori ed essenze, con doppia bozza. Il marchio dei serramenti interni sarà primario. La ferramenta sarà di color cromo satinata.

Pavimenti, rivestimenti e zoccolini

Pavimenti

I pavimenti dei locali interni saranno in gres porcellanato formato 20 x 120 o in alternativa 30 x 120 effetto legno, spessore 8/9 mm posato a colla su idoneo sottofondo con fuga di larghezza pari 1,5 mm.

Il materiale avrà un prezzo massimo di listino pari a 25,00 €/mq (iva esclusa) e sarà visionabile presso un rivenditore indicato dalla proprietà.

Rivestimenti

I rivestimenti di superfici verticali dei bagni avranno un'altezza massima di 2,10 m e saranno in grès porcellanato o ceramica proposto in formati commerciali fino ad una misura di 30x60 cm posato a colla su idoneo sottofondo con fuga di larghezza pari a 1 mm.
Nei locali cucina non verranno eseguiti rivestimenti murari.
Il materiale avrà un prezzo massimo di listino pari a 30,00 €/mq (iva esclusa) e sarà visionabile presso un rivenditore indicato dalla proprietà.
Non sono inclusi nel presente capitolato greche e pezzi speciali che comportino costi aggiuntivi rispetto a quelli indicati.

Opere idrauliche

Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento sarà con caldaia a condensazione di adeguata potenza e radiatori in alluminio, il materiale impiegato dà la massima garanzia di resistenza e durata nel tempo.
La doppia verniciatura e successivamente con polveri epossipoliestere garantisce una finitura perfetta e resistente, la regolazione della temperatura è facile e poco costosa. Si ottiene così, in poco tempo, una temperatura ideale per ogni ambiente e secondo le esigenze personali.

Impianto idrosanitario

L'impianto idrosanitario sottotraccia sarà costituito da tubature in multistrato reticolare che permetteranno la distribuzione dell'acqua fredda e calda dai collettori fino ai punti di presa.

Tutte le linee di scarico delle acque verranno realizzate con tubi in pvc di vari diametri resistenti ad alte temperature. La colonna principale avrà caratteristiche acustiche più performanti rispetto a quelle secondarie in quanto sarà in pvc silenziato.

Sanitari e rubinetterie

La fornitura ed il posizionamento dei sanitari e delle relative rubinetterie è quello rappresentato negli elaborati grafici del fabbricato.

Nei bagni verranno installati i seguenti sanitari corredati da rubinetterie: wc, bidet, piatto doccia a basso spessore (massimo 4 cm) con piletta incassata o (ove prevista). E' inclusa la fornitura del rubinetto miscelatore del lavabo.

I sanitari proposti, sono di tipo sospesi.

Le rubinetterie proposte sono state selezionate tra le proposte di aziende leader nel settoree sinonimo di qualità.

In corrispondenza dei vani doccia verrà installata un miscelatore doccia con deviatore, dotata di soffione, diametro 200/300 mm e doccetta con design minimalista.

Non sono inclusi: mobiletti con lavabi, arredi e box doccia.

Impianto elettrico

Impianto elettrico

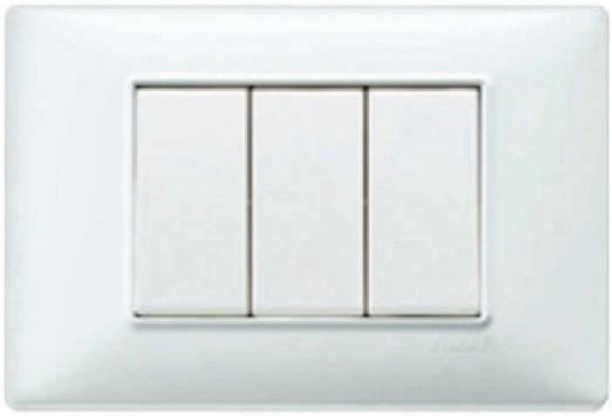
Gli appartamenti saranno dotati d’impianto elettrico a doppio circuito per corpi illuminanti e per elettrodomestici costituito da condotti in tubo plastico incassato e conduttori in filo di rame isolato di adeguata sezione (impianto di distribuzione tarato per una potenza monofase massima da 6 kw). Non sarà fornito alcun tipo di corpo illuminante (lampade, lampadari, ecc...) per l'interno e l'esterno delle unità.

Impianti accessori

Gli appartamenti saranno dotati d’impianto digitale terrestre all'interno dei locali soggiorno, e camere. In aggiunta a tale impianto, negli appartamenti a piano terra.
Verrà installato un impianto videocitofonico.

Frutti, interruttori e placchette

Frutti, interruttori e placchette fanno parte della serie Vimar modello plana nel colore bianco. Questa linea di ultima generazione permette di unire estetica raffinata alla tecnologia.



Tinteggiature

Superfici murali interne

Tutti i locali interni, verranno pitturati in tinta unica bianca con idropittura traspirante a due riprese date a pennello o a rullo, previa mano di fissativo.

Superfici murali esterne

Le superfici esterne di plafoni e, comunque, protette dagli agenti atmosferici verranno pitturate in tinta unica gialla con idropittura traspirante per esterni a base di resine acriliche a due riprese date a pennello o a rullo,previa mano di fissativo.

Opere esterne

Cancelli e recinzioni

I confini della proprietà che danno accesso dalla strada saranno delimitati da un muretto in pietra e da due cancelli pedonale, con profilo commerciale, con apertura elettrica e avranno aspetto estetico armonico con il fabbricato.

Non sono incluse schermature e/o messa a dimora di siepi.

CONCLUSIONI

Dal presente capitolato restano escluse tutte le opere non espressamente descritte e menzionate. Qual' ora la parte acquirente intendesse apportare delle varianti alle lavorazioni contemplate, dovrà comunicarlo tempestivamente alla proprietà la quale, in maniera arbitraria, deciderà sulla loro fattibilità e ne comunicherà eventuali costi aggiuntivi, diminuzioni e/o maggiorazioni di prezzo.

Il presente documento costituisce elemento contrattuale solo se allegato al contratto preliminare di compravendita e sottoscritto dalle parti.