

CAPITOLATO DI VENDITA.

Montello Residence

Via Montello 20 - Montebelluna - TV



Progettista Architettonico
Arch. Ortega Mariela Esther

Direzione Lavori
Ing. Ilan Pivato

Committente
T.F. S.A.S.
Via Giorgione n.16
31023 RESANA - TV
P.IVA 02155140268

Premessa

Il progetto Montello Residence si sviluppa nel centro del Comune di Montebelluna, a pochi passi dalla Piazza Tommaseo e della nuova Piazza Centrale.

Il fabbricato oggetto del presente capitolato è stato progettato con l'obiettivo di realizzare sul mercato di Montebelluna appartamenti di prestigio all'interno di un immobile di carattere esclusivo all'avanguardia in tema energetico.

Il capitolato ha la funzione di descrivere come sarà realizzato l'edificio nel suo complesso e le varie unità abitative che lo compongono con l'obiettivo di fornire ai futuri acquirenti un supporto contenente l'individuazione, caratteristiche costruttive e dotazione d'impianti tecnologici dell'alloggio scelto.

Le finiture descritte all'interno del capitolato non sono vincolanti e possono essere modificate con prodotti di pari valore dopo l'accurata valutazione della D.L.

Il capitolato fa parte integrante della documentazione allegata al contratto di compravendita delle unità immobiliari di Montello Residence.

Progetto

Il fabbricato sorge in una porzione di terreno a planimetria semi triangolare posizionato a ridosso della Via del Montello attualmente conformato da singoli fabbricati con destinazione commerciale e residenziale. Nel Piano Regolatore, questa zona urbana è dichiarata "zona di recupero" in ZTO B, data la condizione in cui versano gli immobili che la conformano. Il progetto è stato studiato e sviluppato con la necessità di realizzare un fabbricato che possa riconfigurare lo spazio urbano sul quale insiste dialogando tramite uno stile architettonico moderno con il contesto circostante.

L'intervento prevede la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale e residenziale distribuito in un piano interrato e quattro piani fuori terra. Al piano interrato, accessibile da una rampa posizionata sul retro del terreno, si trova il parcheggio condominiale privato conformato da 20 garage chiusi e stalli aperti per un totale di 36 posti auto oltre a 15 cantine.

Al piano terra sono previste due unità commerciali di piccole dimensioni, al di sotto di 200 mq, l'ingresso condominiale e due unità residenziali.

Le unità abitative saranno così distribuite: due al piano terra con rispettivi giardini privati, sette al piano primo, sei al piano secondo e cinque attici all'ultimo piano. Gli attici saranno dotati di terrazzo-giardino nella zona di copertura soprastante alla proprietà.

Gli appartamenti posti al piano terra, primo e secondo sono suddivisi in tre diverse tipologie distributive principali:

- appartamenti "HOME EASY UNA CAMERA" composti da ingresso, ampia zona giorno con cucina, disimpegno, camera matrimoniale, bagno wc, terrazzo passante.;
- appartamenti "HOME COMFORT DUE CAMERE" composti da ingresso, ampia zona giorno con cucina, disimpegno, camera matrimoniale, seconda camera doppi servizi, zona lavanderia, terrazzo.;
- appartamenti "HOME EXCLUSIVE TRE CAMERE" composti da ingresso, ampia zona giorno con cucina, disimpegno, camera padronale, seconda camera, terza camera, doppi servizi, lavanderia, terrazzo attrezzabile."

- appartamenti "HOME DELUXE ATTICO" composti da ingresso, ampia zona giorno con cucina, disimpegno, grandi camere, doppi servizi, zona lavanderia, terrazzo attrezzabile.

Il progetto pone particolare attenzione alla riqualificazione energetica e al comfort abitativo, grazie alla scelta di soluzioni tecnologiche all'avanguardia e l'uso di materiali di elevata resistenza termica tutte le unità saranno certificate in classe A ai sensi delle normative vigenti in tema energetico. E' prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici a tetto per garantire la fornitura di indicativi 2,0 Kw per unità abitativa.

La proposta progettuale, data la prossimità alla piazza centrale cittadina, si presenta con l'intenzione di dare un'impronta moderna ad una zona attualmente in degrado e promotrice di un recupero urbano dell'area versante in stato di abbandono.

L'inserimento del tetto verde in copertura, dai comprovati benefici termico-acustici e degli elementi vegetali all'interno dell'ampio cavedio centrale, generano un accogliente microclima atto a garantire una soluzione ecologica sostenibile per lo stato di comfort abitativo. Allo stesso tempo, anche a livello urbano, la vegetazione contribuisce a regolare l'umidità, produce ossigeno e assorbe CO2 e polveri sottili.

Costruzione e conformazione del fabbricato

1. Strutture

Fondazioni e muri di elevazione

Il progetto strutturale del fabbricato sarà realizzato in base alle vigenti normative e nel rispetto del D.M. 17/01/2018, in particolare verranno calcolate le strutture che condurranno ad una costruzione antisismica di due classi superiori ai fabbricati dello stato di fatto con l'ottenimento, di una riduzione di due classi di rischio sismico.

Scavi e fondazioni

Il terreno, come da relazione geologica, è conformato da argilla e ghiaia. Gli scavi raggiungeranno la quota di un piano sotto livello terra. Le fondazioni saranno a platea superficiale di spessore costante pari a da 40 a 60 cm, armata con doppia rete elettrosaldata e travi continue dentro platea in corrispondenza degli allineamenti dei muri, il tutto secondo il calcolo ed il progetto esecutivo.

Struttura portante verticale

La struttura in elevazione del piano interrato sarà in calcestruzzo armato così come la rampa di accesso al garage. Dal piano terra in poi, i muri esterni di tamponatura dell'edificio saranno eseguiti in cotto semipieno da 20 cm. I pilastri e travi sono stati progettati in calcestruzzo armato "C25/30" e barre di armatura B450C e lavorato nel pieno rispetto dei calcoli statici redatti in conformità alle disposizioni di legge vigenti.

Solai orizzontali

Le strutture orizzontali saranno realizzate in soletta di cemento armato piena a spessore strutturale pari a 28 cm, dimensionati secondo i calcoli statici nel rispetto dei diversi carichi di esercizio in conformità alle disposizioni di legge vigenti. I solai avranno uno spessore finale di 50 cm.

Rampe scale, terrazze e cornicione

Tutte le rampe di scale, i pianerottoli intermedi, le terrazze e il cornicione del fabbricato principale saranno realizzati in cemento armato calcolato con i sovraccarichi di legge.

Pareti verticali del vano scale e vano ascensore

Le pareti verticali dei vani scale ed ascensore saranno realizzate tramite strutture portanti in calcestruzzo armato dal piano interrato all'ultimo piano fuori terra.

Copertura

La copertura dell'edificio sarà costituita da un solaio in cemento armato con successiva sovrapposizione di un pacchetto adatto per dare pendenza e al contenimento del tetto verde. Si propone per le zone di verde intensivo l'utilizzo dei pacchetti progettati dall'azienda Bauder e/o simili, sistema a pacchetto impermeabilizzante con accumulo idrico costituito da: inverdimento, strato di vegetazione, strato filtrante, strato di accumulo idrico e drenaggio, strato protettivo con guaina antiradice. Questo permette un sostegno idrico ottimale per la vegetazione. L'acqua in eccesso viene drenata in maniera rapida e sicura grazie al sistema di drenaggio.



2. Opere di completamento

Murature di tamponamento

I muri perimetrali del fabbricato saranno realizzati in cotto semipieno di spessore 20 cm rivestiti con isolamento a cappotto di 13cm calcolato in base ai requisiti energetici di classe, e intonaci a tinta scelta dal progettista delle opere architettoniche. All'interno delle pareti sarà realizzata una contro-parete in cartongesso di spessore 7/10cm per garantire il passaggio degli impianti.

Murature divisorie

Le tramezzature interne all'abitazione saranno realizzate in cartongesso. Mentre i muri divisori tra le unità abitative saranno di 30/35 cm con pacchetti murari ad hoc per garantire l'opportuno grado di isolamento acustico e termico.

Isolamento termico

La coibentazione del fabbricato è stata progettata con materiali rispondenti all'attuale normativa sul contenimento dei consumi energetici ed esenti da emissione tossiche. Il cappotto termico avrà uno spessore di 14cm, inoltre verrà realizzata una contro parete interna di 10 cm anche essa isolata e che permetterà un agevolato passaggio degli impianti.

Isolamento acustico

L'isolamento acustico tra le unità abitative sarà costituito da pacchetti adatti a garantire i decibel da normativa utilizzando materiali come lana di roccia, lana di vetro o pannelli Polywall (fibre di poliestere) all'interno delle murature divisorie e tappeti isolanti anti-calpestio dei solai.



Scarichi verticali-Esalatori- Fognature

Gli scarichi verticali, gli esalatori e le ventilazioni saranno realizzati con materiali idonei e adeguatamente isolati, secondo le normative vigenti. L'impianto di fognatura sarà eseguito in base al progetto depositato nel Comune di Montebelluna e prevede il collegamento alla rete di fognatura pubblica. Le colonne di scarico saranno realizzate in polietilene rigido della ditta Geberit tipo Silent, o Bampi, o similare, realizzate ad innesti e/o con giunzioni termosaldate, isolamento a calza mediante il rivestimento con apposita guaina al poliestere a cellule chiuse. Le linee di scarico saranno collegate con la rete tecnologica dedicata. Per la ventilazione, le tubazioni in polietilene e PE HD, saranno prolungate fino al tetto. Verranno utilizzate tubazioni in polipropilene autoestinguente con giunzioni ad innesto per la formazione della rete di scarico di tutte le utenze fino alle colonne. -tubo in PPS/PVC del diametro mm. 100, inserito nelle murature per la realizzazione delle aspirazioni forzate dei servizi igienici ciechi e/o delle zone cottura, compreso il foro in copertura o a parete. I tubi di scarico delle acque piovane saranno coperti, alloggiati in appositi cavedi all'interno delle murature. Saranno forniti e posati in opera tubi pluviali in PVC che saranno collegati direttamente ai diversi scarichi posizionati in copertura.

Lattonerie

Il materiale di lattoneria verrà utilizzato per le copertine di davanzali delle finestre e nelle zone di parapetti in vetro.

3. Opere di finiture

Finiture pareti esterne

La maggior parte delle facciate saranno intonacate con intonachino monostrato colorato “tipo venezia” con i colori scelti dalla D.L.

La componente silossanica conferisce a questi intonaci un’elevata permeabilità al vapore acqueo unita a un basso assorbimento d’acqua. È resistente agli alcali, alle intemperie e ha una bassa ritenzione dello sporco. Inoltre, possiede una miscela di biocidi attivi innovativi resistenti a pH alcalini, al dilavamento ed ai raggi UV che proteggono il supporto dalla proliferazione di muffe, funghi e alghe. I colori utilizzati saranno naturali e colori terra (può cambiare la tonalità con rispetto a quella evidenziata nel capitolato).



Nella facciata principale, per demarcare la zona dell’ingresso, è stato proposto l’utilizzo dei moduli a effetto listellare di tecnologia Ultrashield della Twix Dèco e/o similare.



Pavimenti condominiali

Al piano interrato i pavimenti dell'autorimessa saranno tutti in c.a. di tipo industriale liscio a elicottero con spolvero di quarzo. Gli altri pavimenti delle aree condominiali come scale e disimpegni, area d'ingresso saranno rivestiti in gres porcellanato.



Pavimenti interni

All'interno delle unità abitative saranno scelti pavimenti tra il legno prefinito e le piastrelle in gres porcellanato formato 60cm x 60 cm principalmente. Colore e serie a scelta fra diversi campioni di ugual valore commerciale, proposti e visionabili presso la sala mostra individuata dall'impresa.

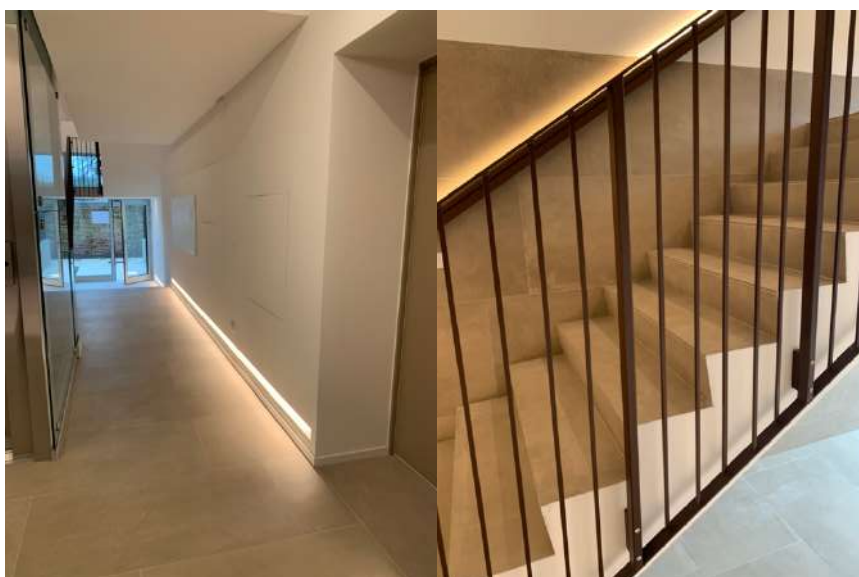


Le terrazze, logge e poggioli saranno realizzati in gres porcellanato da esterni di spessore 2 cm con sistema di pavimentazione flottante formato cm. 60x60. Colore e serie a scelta della D.L. I pavimenti saranno posati sopra agli appositi supporti.



Scale Condominiali

Le scale condominiali saranno realizzate in cemento armato, rivestite in pietra naturale oppure gres porcellanato grande formato (120cm x 30/60cm) a scelta del Progettista e dalla D.L. La campionatura delle aree comuni è consultabile nella sala showroom di Asolo Pavimenti.



Rivestimenti e battiscopa

I bagni e le zone di lavanderia, dove previsto, saranno rivestiti sempre in gres in continuità con il pavimento del soggiorno cm 60cm x 60cm. Esclusa la realizzazione di greche o mosaici, colore e serie a scelta fra diversi campioni di ugual valore commerciale, proposti e visionabili presso la sala mostra individuata dall'impresa.

Tutti i locali con pavimenti in gres saranno provvisti di battiscopa in legno di colore bianco in abbinamento con le porte interne.



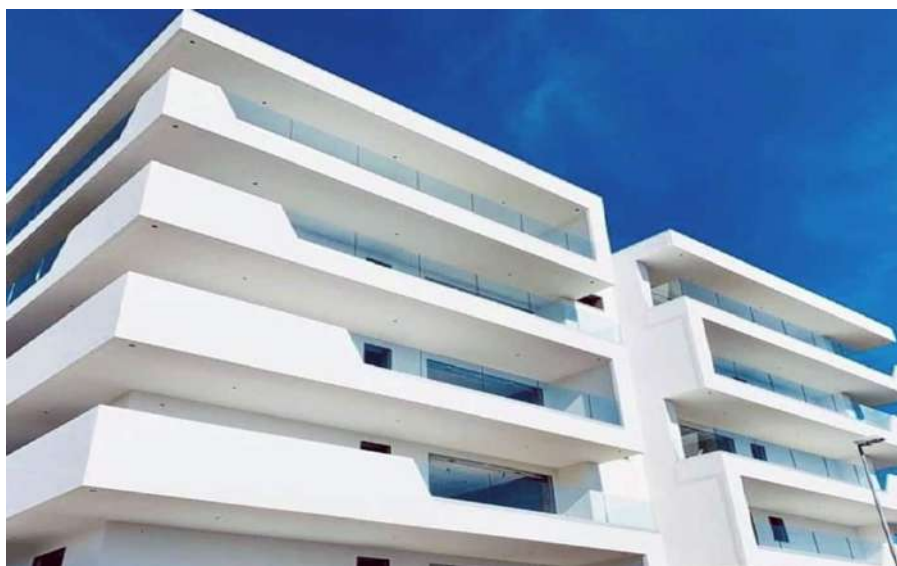
Tinteggiature e vernice interne

La tinteggiatura interna delle pareti e soffitti avverrà con l'applicazione di n. 2 mani di idropittura per interni di colore bianco traspirante antibatterico.

La tinteggiatura dei vani scala, ingressi e parti comuni e interrato avverrà con l'applicazione di n. 2 mani di tempera lavabile sulle pareti e idropittura per interni semilavabile sui soffitti di colore a scelta della D.I.

Parapetti

I parapetti esterni delle terrazze sono previsti in muratura prefabbricata, prodotti dalla ditta Pelizzari, e a tratti con elementi in vetro temperato stratificato a norma di legge fissati ad una apposita struttura metallica dovutamente ancorata.



Frangisole

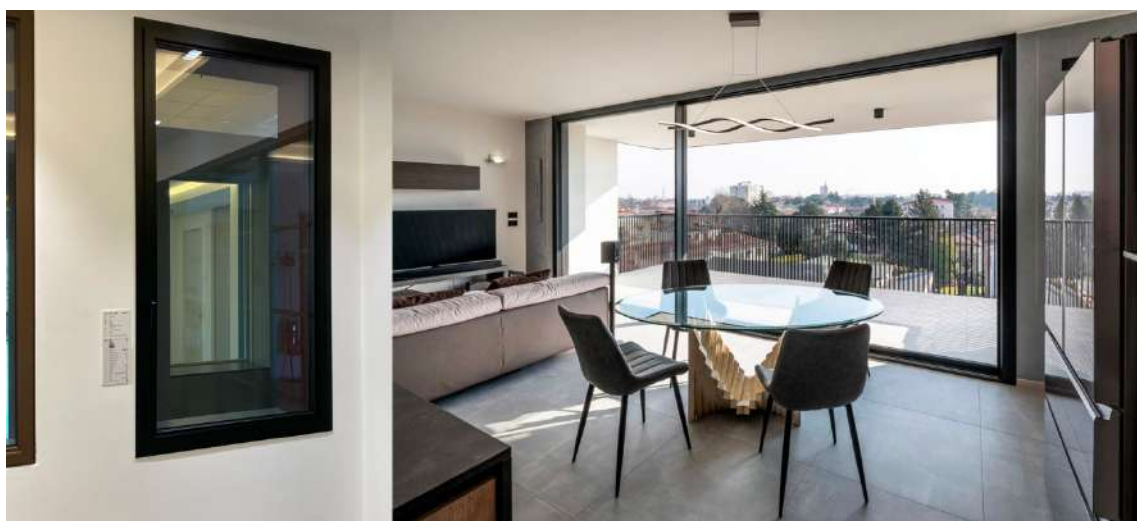
Gli elementi frangisole disposti in facciata saranno realizzati in metallo verniciato con motivo forato realizzato con taglio al laser, dotati di un meccanismo di apertura brevettato a norma di legge.



Serramenti esterni

Le vetrine dei negozi della palazzina a piano terra saranno in alluminio preverniciato con vetri antisfondamento di sicurezza. Il portoncino principale del fabbricato sarà in alluminio e vetro completo di serratura elettrica. I serramenti esterni degli alloggi saranno in alluminio elettro verniciato e doppia vetrocamera triplo vetro antintrusione, completi di maniglie a chiusura in tinta e ferramenta a norma di legge, prodotti dalla ditta **Impronta**.

Caratteristiche principali: Serramento in alluminio a taglio termico Aluxima Plus, dal profilo minimale e dalla notevole versatilità. La qualità dei materiali di Aluxima Plus e il taglio termico garantiscono tenuta agli agenti atmosferici, comfort e isolamento. Le maniglie saranno in tinta con il serramento. La solida ferramenta assicura un'elevata sicurezza e le diverse finiture donano preziose opportunità nell'arredo, in armonia con l'architettura.



Persiane oscuranti

La zona giorno, notte e i bagni degli appartamenti saranno dotati di cassonetti prefabbricati per l'alloggio di avvolgibile elettrici a rullo motorizzati realizzati con profili in alluminio coibentati con poliuretano espanso ad alta densità ecologico per migliorare l'insonorizzazione e l'isolamento termico. I termo-blocchi saranno forniti ed installati dalla ditta TBK srl. Nelle zone giorno degli attici non saranno forniti avvolgibili dovute alle dimensioni extralarge dei serramenti.

Il comando di ogni tapparella sarà modello Living Now e/o similare e permetterà di controllare localmente o da remoto con sistema Wi-Fi la stessa gestendo anche il livello di apertura.



Monoblocco Termoisolante



Avvolgibile in alluminio

Serramenti interni

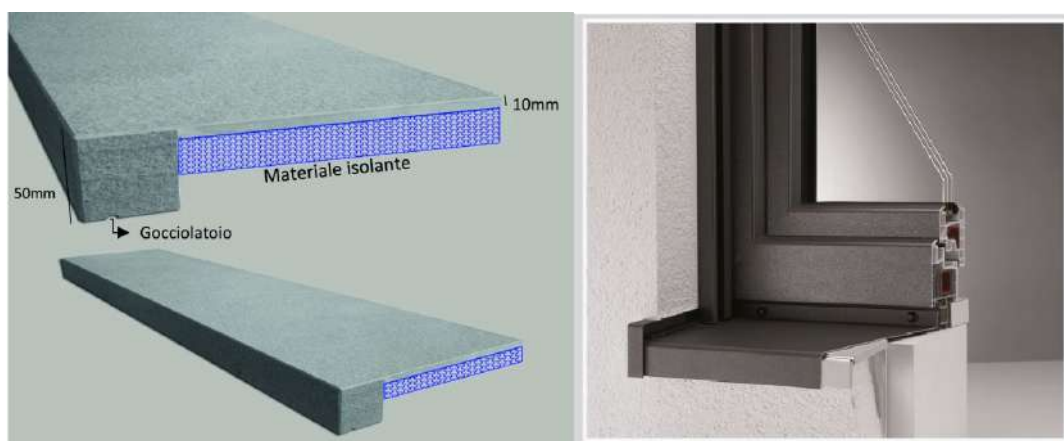
I portoncini d'ingresso degli appartamenti saranno classe 3, o similare, rivestimento interno con pannello con finitura della tinta delle porte interne, rivestimento esterno con finitura a scelta della D.L., struttura in doppia lamiera elettrozincata spessore mm 10/10, serratura di sicurezza per cilindro a profilo europeo, defender di protezione cilindro in acciaio antitrapano, doppio deviatore ad un perno con asta a soffitto, soglia mobile parafreddo, limitatore di apertura. Maniglia interna e pomolo esterno fisso. Compreso spioncino panoramico.

Le porte interne saranno del tipo a battente e/o scorrevole ove presenti in planimetria delle dimensioni 80x210 cm., in opera su cassamorta, composte da pannello con ossatura di abete, tamburato con nido d'ape resinato e placcato su ambedue le facce, rivestito in pannello liscio finitura bianco. Cassa perimetrale squadrata o telaio realizzato in listelli, complete di cerniera a scomparsa o n.3 cerniere Anuba a vista, serratura magnetica e maniglia in alluminio argento o maniglia quadra finitura cromo satinata; Le porte scorrevoli saranno dotate di maniglia incassata in alluminio. Le porte di accesso alla zona filtro dell'autorimessa e all'area delle cantine saranno del tipo tagliafuoco REI 120.



Soglie e davanzali

Le soglie esterne e davanzali delle finestre saranno in pietra naturale e/o lamiera preverniciata di colore a scelta del progettista delle opere architettoniche e della D.L.



4. Descrizione degli impianti

Il complesso si caratterizza per la scelta di soluzioni tecnologiche d'avanguardia, finalizzate a garantire comfort e funzionalità il tutto unito al rispetto per l'ambiente e al massimo contenimento dei consumi.

Impianti di riscaldamento e raffreddamento

La produzione di calore dell'intero complesso condominiale avverrà attraverso l'utilizzo di pompe di calore aria-acqua funzionante ad energia elettrica. La pompa di calore è un sistema efficiente per la produzione di energia termica; a differenza di quanto accade in altri sistemi di riscaldamento, non utilizza combustibili fossili e costituisce una soluzione ecologica e sostenibile. La pompa di calore splittata ottimizzata per l'utilizzo con pavimento radiante e/o unità interne ad espansione diretta sarà del tipo marca Emmeti / Mitsubishi e/o simile con potenza di riscaldamento di indicativi 7,50kW e di raffreddamento pari a 7,20kW. Il sistema sarà del tipo auto-adattivo per l'ottimizzazione del riscaldamento ambienti modalità di "riscaldamento Eco" con compensazione della temperatura di mandata in funzione della temperatura esterna; modalità di prevenzione legionella e anti gelo. Il sistema di riscaldamento viene completato con l'utilizzo dei circuiti di tubazioni a pannello annegato a pavimento su tutti i locali, nei bagni verrà aggiunto un radiatore tipo scaldasalviette in acciaio versione elettrica a bassa temperatura per integrazione. La temperatura sarà regolata tramite orologi con programmatori settimanali eggiornaliero del tipo climatico. Per il raffreddamento saranno installate unità interne a parete ad espansione diretta o idroniche marca Mitsubishi o similari.



Impianti idrico-sanitario

L'impianto idrico di adduzione inizia nel punto d'allacciamento alla rete pubblica dell'acqua potabile. I servizi igienici delle diverse unità saranno serviti d'acqua fredda, e da acqua calda la cui produzione avviene grazie al sistema di generazione d'acqua calda installato su ogni unità. Tutta la rete di distribuzione interna sarà coibentata ai sensi delle normative vigenti. I bagni saranno completi di sanitari sospesi, piatto doccia e rubinetteria bidet/doccia.

Le apparecchiature sanitarie saranno fornite dalla ditta Gaibi di Treviso.

Nello spazio showroom verrà allestita una zona dedicata alle nostre scelte di capitolato.

Sanitari e Rubinetteria

Saranno installati nei bagni sanitari del tipo sospeso della ditta Laufen o similari e rubinetteria Geda linea Roon composta da:

- miscelatore bidet monocomando, con bocca di erogazione fissa.
- miscelatore doccia, compreso di asta doccia della o simile.
- piatti doccia Ardesia color





Rete scarichi acque nere

Tutte le reti di scarico interne al fabbricato saranno in polietilene silenziate tipo GEBERIT-SILENT e/o similare installate secondo le indicazioni del Direttore dei Lavori e dotate di tutti i pezzi speciali, ispezioni, ventilazioni, braghe, giunti di dilatazione.

Impianto di irrigazione

Nei giardini privati a piano terra e al piano copertura sarà collocato in idonea posizione n. 1 pozzetto in cls con presa acqua (valvola a sfera e rubinetto) allacciata alla rete privata. Gli impianti di irrigazione saranno dotati di programmatori per l'irrigazione automatica.

Impianto antincendio

L'impianto antincendio verrà realizzato nella zona autorimesse in conformità a quanto previsto nella pratica approvata dai Vigili del Fuoco.

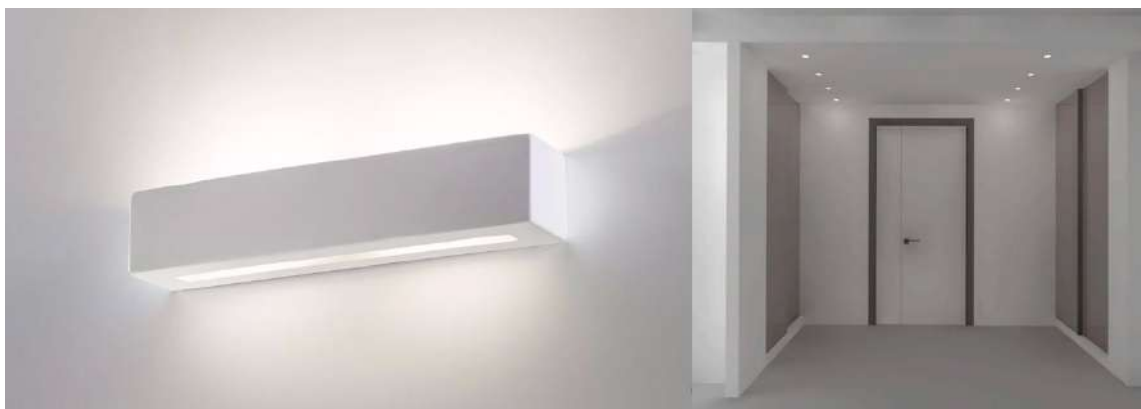
Impianto elettrico

L'impianto elettrico sarà realizzato nel rispetto delle normative di legge vigenti. I tubi protettivi sono in PVC pesante autoestinguente con marchio IMQ. Saranno del tipo flessibile se posati sotto traccia. Ogni utente stipulerà un contratto di fornitura individuale con l'ente erogatore del servizio.

L'elenco della dotazione dell'impianto elettrico sarà fornito ad ogni acquirente insieme al progetto e alla certificazione di conformità. Tutti gli appartamenti saranno dotati della predisposizione per smart home (casa intelligente) che permetterà la connessione da remoto di serrande ed illuminazioni. Ogni unità abitativa disporrà di predisposizione per sistema d'allarme anti intrusione con rilevatori volumetrici e sirena esterna.

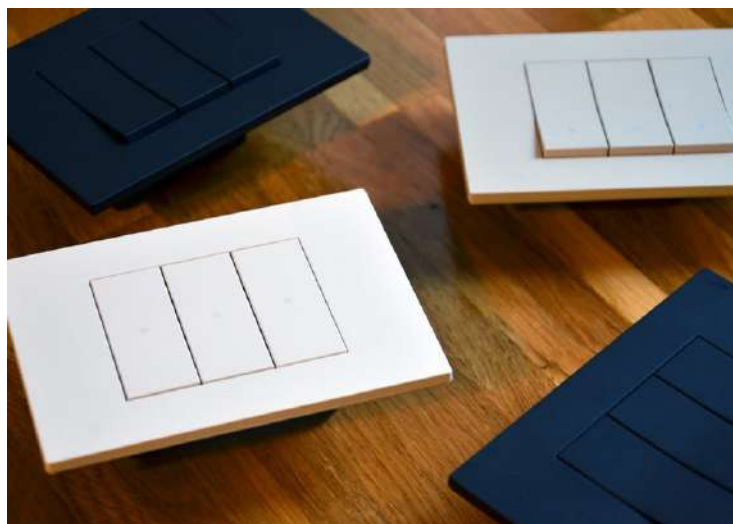
Nelle parti comuni (vano scale, ascensore i corridoi a piani e delle cantine l'illuminazione esterna, le centrali tecnologiche comuni, l'illuminazione della corsia di accesso alle autorimesse) sono alimentati elettricamente da un apposito contatore condominiale le cui competenze saranno suddivise in millesimi tra le unità immobiliari.

L'impianto di illuminazione condominiale sarà realizzato con applique e faretti a scelta della Direzione Lavori, comandato da pulsanti luminosi e temporizzatore per lo spegnimento automatico.



Apparecchi di comando

Frutti a incasso tipo Vimar serie Linea con placca in tecnopolimero. Il profilo delicatamente curvato del comando crea una leggera sporgenza, rendendo il gesto intuitivo, una volta azionato il tasto torna in posizione, garantendo un allineamento sempre perfetto grazie alla tecnologia brevettata in-line.



Impianto fotovoltaico

Sarà realizzato un impianto solare fotovoltaico di kw 2,0 per ogni unità abitativa: l'impianto sarà basato sul modulo fotovoltaico ed il collegamento ad un inverter. Sono escluse le spese per la connessione alla rete locale e relative pratiche.



Protezione contro contatti indiretti

La protezione contro i contatti indiretti è garantita dalla realizzazione di un impianto di terra unico nel pieno rispetto della norma CEI 64-8, coordinato con le singole protezioni delle varie utenze. L'impianto di terra, distribuito in ogni alloggio, fa capo all'impianto di dispersione condominiale.

Impianto TV e telecomunicazioni

L'impianto televisivo sarà di tipo satellitare centralizzato digitale con impianto d'antenna parabolica condominiale. La rete telefonica di ogni unità abitativa fa capo alla cassetta di derivazione di piano, posta nel vano scala. Ogni appartamento sarà dotato di predisposizione in fibra ottica per l'allaccio al gestore della telefonia.

Impianto video citofono e apriporta

L'impianto condominiale sarà costituito da un'unità di ripresa esterna collocata all'ingresso principale del condominio costituita da telecamera a colori ad alta definizione CCD da 1/2.7 fisheye 170° con led infrarossi per la visione notturna e pulsantiera per 24 unità. Modello condominiale Elvox Roxie o similare.

Il video citofono di ogni singola unità sarà collocato a parete in prossimità di ogni ingresso. Sarà videocitofono Vimar tab 5 wf o similare con assistente vocale Alexia integrato, display LCD



Impianto ascensore

L'impianto ascensore sarà fornito ed installato dalla ditta TKE, Carraro o similare ad azionamento elettrico con motore invano corsa e con cabina di dimensioni idonee a garantire l'accessibilità per portatori di handicap.

La cabina sarà rivestita e rifinita a scelta della Direzione Lavori. L'impianto sarà munito di accessori d'uso e impianti elettrici a norma, e di tutti quegli apparecchi necessari per un perfetto funzionamento e per garantire la massima sicurezza con le seguenti caratteristiche:

- classe energetica A;
- portata secondo normative legge 13, velocità circa 0,63 m/sec.;
- rallentamento 0,15;
- n. 5 fermate;
- vano corsa in cemento armato;
- manovra automatica di ritorno al piano ed apertura porte;
- porta cabina con funzionamento automatico e dotata di cellula fotoelettrica;
- Resistenza al fuoco EN81-58 /E120;
- dispositivo di comunicazione che offre una soluzione di connettività, consente la comunicazione in tempo reale tramite rete 4G / LTE e VoIP, svolgendo la funzione base di teleallarme.



Opere in ferro

Il cancello basculante principale ad accesso dell'autorimessa sarà del tipo motorizzato con telecomando a distanza con profilati di ferro a disegno semplice, porta con maniglione antipánico, zincati e verniciati nel colore scelto dalla D.L..



I grigliati posizionati a livello pavimento, a piano terra, per garantire l'aerazione del piano interrato saranno di tipo zincato realizzati a norma di legge mentre le ventilazioni in verticale saranno in alluminio verniciato. Le finestre del piano interrato saranno in alluminio e vetro.



Porta basculante

I singoli garage saranno forniti di porta aerata basculante a contrappesi con montanti laterali e con predisposizione alla motorizzazione. della ditta Ballan modello Zink Gt o similare realizzata in lamiera d'acciaio, stampata e zincata, n. 1 anta mobile in tubolare elettrosaldato di sezione da 60 mm, degli organi di chiusura e della predisposizione per potere essere motorizzata in futuro. Verniciate con colore RAL standard a scelta della D.L., su locali interrati verrà utilizzato il colore RAL 9018



Giardini privati

I Giardini privati verranno consegnati livellati, esclusa la semina. Saranno inoltre piantumate specie ed essenza secondo le indicazioni della D.L. nelle aree a verde condominiale

NOTE AL CAPITOLATO

ELEMENTI LIGNEI

Le caratteristiche naturali delle strutture lignee possono comportare fessurazioni sugli intonaci in corrispondenza delle stesse

SOGLIE TERRAZZE

Il diverso spessore tra pacchetti del solaio interno all'unità edilizia, ed esterno, può comportare la formazione di un gradino in corrispondenza della soglia tra la terrazza ed il pavimento interno.

IMPIANTI

In caso di generatori di calore di tipo elettrico non verrà eseguita nessuna predisposizione ed impianto per utilizzo di gas neanche per cottura. Tutti gli impianti oggetto di appalto, saranno accompagnati dalle relative dichiarazioni di conformità (decreto 37 del 2008).

FOTOVOLTAICO

Il Venditore non garantisce alcun rendimento minimo dell'impianto fotovoltaico in quanto lo stesso dipende da fattori ambientali e di posizionamento quali ad esempio: latitudine, inclinazione, orientamento, temperatura di funzionamento, pulizia dei pannelli, ombreggiamento dovuto ad altri elementi. L'impresa posizionerà i pannelli secondo le indicazioni del progettista e delle interferenze di altri elementi in copertura e non garantisce la disponibilità di spazio in copertura per eventuali implementazioni future dell'impianto che rimarrà onere esclusivo del condominio e del cliente. In copertura potranno essere presenti porzioni di tetto ad uso esclusivo e porzioni ad uso condominiale.

RIVESTIMENTO DEI BAGNI

Qualora il rivestimento del bagno venga posato (per scelta estetica) ad altezza inferiore a 2,20 mt, non sarà eseguita alcuna detrazione.

ALLACCIAMENTI

La richiesta di allaccio ai vari enti fornitori di servizi, compresa pratica GSE per attivazione del fotovoltaico, è a carico del cliente.

GIARDINI PRIVATI

È escluso il trattamento dei giardini privati e condominiale per contrastare la presenza di piante infestanti, il quale rimarrà a carico della parte acquirente.

OPERE EXTRA CAPITOLATO

Il cliente ha la facoltà di scegliere materiali e finiture diverse dal capitolato proposto, facendosi carico di eventuali maggiorazioni. Qualora il cliente si accordi direttamente con un fornitore terzo, l'impresa sarà manlevata da qualunque responsabilità in merito al ritardo nella consegna dei materiali scelti, alla loro natura e qualità e /o a contestazioni di alcun tipo in merito alle scelte eseguite. Eventuali scorpori di materiali da capitolato, non installati per scelta del cliente, saranno contrattati direttamente con i fornitori incaricati e la decisione su eventuali decurtazioni spetterà alla trattativa individuale fra cliente e subappaltatore incaricato. Non è data facoltà di utilizzare ditte proprie non a contratto con il costruttore. Il ritardo nella consegna di un materiale o nel completamento di una finitura extra capitolato non potrà pregiudicare l'atto definitivo di compravendita. In ogni caso non è concesso al cliente di utilizzare ditte proprie che non siano a contratto con l'impresa costruttrice.

VARIAZIONI

Il Venditore si riserva la facoltà di apportare modifiche al progetto e al capitolato in base ad esigenze tecnico/costruttive, prescrizioni degli enti preposti, indicazioni del Direttore dei Lavori e alla reperibilità nel mercato di alcuni prodotti. Ogni render e immagine relativi al fabbricato, agli appartamenti e alle sue componenti sono puramente indicativi, non vincolanti e suscettibili di variazioni. Le immagini ed i particolari illustrati all'interno del capitolato non hanno valenza esaustiva, ma sono puramente esemplificativi di lavori simili. Eventuali immagini fotorealistiche e simbologie di arredo, come le dimensioni, i versi di apertura e i posizionamenti dei serramenti esterni sono da ritenersi indicative e non hanno valenza contrattuale. A intonaci eseguiti non saranno prese in considerazione richieste di modifiche impiantistiche ed opere murarie aggiuntive.

ACCESSO AL CANTIERE

L'accesso al cantiere da parte del cliente verrà programmato dal capocommessa in occasione del tracciamento delle divisioni interne, degli impianti e del sopralluogo finale.

È severamente vietato l'accesso in altre occasioni senza averlo preventivamente concordato con il responsabile dell'impresa.

Non saranno prese in carico segnalazioni che pervengano all'impresa o suoi incaricati via whatsapp ed email successivamente ad accessi non autorizzati in cantiere.

PROMISSARIO ACQUIRENTE

.....

PROMITTENTE VENDITRICE

.....

