



GREENDOM SRL
SELVANERAVILLAGE ED.3



Capitolato di vendita



Descrizione dell'intervento

Localizzazione

Il fabbricato sarà realizzato in Via Andrea Arditì – Selva Nera - sulle aree facenti parte del “SelvaNera Village”.

Consistenza

L'area interessata dall'intervento fa parte del P.P. comparto edificatorio Nucleo 10 SelvaNera che si sviluppa su circa 2,5 ha. L' intervento consiste nella realizzazione di 32 unità abitative disposte su quattro livelli (piano terra, primo , secondo e terzo) e da un locale tecnico situato al piano terrazzo. Saranno realizzate le Opere di Urbanizzazione previste dal Piano, (viabilità, fermata bus, illuminazione, parcheggi, fognature e verde pubblico attrezzato).

Accessi e sistemazioni esterne

L'accesso pedonale all' unità immobiliare sarà dotato di cancello e videocitofono. Il posto auto privato scoperto sarà a realizzato al piano terra .

La sistemazione delle aree esterne sarà conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L., ed include le seguenti opere:

- Viabilità interna al Comparto e posti auto realizzati su pavimentazione drenante ;
- Illuminazione delle aree condominiali ;
- Arredo a verde delle aree condominiali con piantumazione di alberature ;
- Cisterna per il recupero delle acque piovane ad uso irriguo ;
- Livellamento dei giardini privati con terreno naturale con presa d'acqua per irrigazione ;

Reti tecnologiche

Il comparto è dotato delle seguenti reti tecnologiche:

- Predisposizione collegamenti reti telecomunicazioni ;
- impianto di adduzione acqua potabile;
- impianto di adduzione energia elettrica;
- impianto di scarico (fognature) acque nere;

Gli impianti di cui sopra sono dimensionati e realizzati secondo le disposizioni e il progetto approvati dagli Enti Erogatori e dal Comune di Roma.

Sono a carico dell'acquirente le spese di allaccio e di posa dei contatori privati collocati in appositi spazi .

Descrizione delle opere e delle finiture

Opere strutturali

Scavi e fondazioni

La quota di profondità degli scavi di fondazione è fissata dalla Direzione dei Lavori in relazione alle tavole progettuali ed alla natura del terreno.

Le fondazioni sono del tipo a travi rovesce , eseguite in calcestruzzo opportunamente armato su sottofondo in



magrone, secondo il calcolo strutturale ed il progetto esecutivo approvati dal Genio Civile . Il vespaio aereato sarà realizzato su igloo con soletta in cemento armato.

Struttura portante verticale

La struttura in elevazione è realizzata tramite telaio in cemento armato o muratura portante secondo le disposizioni dello strutturista, dimensionato in conformità alla normativa antisismica vigente come da progetto strutturale depositato al Genio Civile;

Opere di completamento

Muratura di tamponamento

Le tamponature esterne saranno realizzate a cassetta a tre strati, con blocchi in laterizio internamente, lastra d'isolamento, laterizio esterno . Lo spessore e le caratteristiche del pacchetto murario di tamponatura esterna soddisferanno l'osservanza di tutte le norme vigenti in materia di abbattimento acustico e termico, adeguato ai fini dell'ottenimento della classificazione energetica in Classe A4 .

Le pareti esterne sono intonacate con base cementizia, armati con rete in fibra, zoccolatura da 15/20 cm, con colorazione a scelta della D.L..

Murature divisorie

Le tramezzature interne agli alloggi sono realizzate in laterizio dello spessore minimo di cm. 10; le tramezzature divisorie tra i diversi alloggi saranno dotate di isolamento termoacustico come previsto dalla normativa .

Copertura

Struttura di copertura in latero-cemento. Coibentazioni e impermeabilizzazioni in ottemperanza della Classe Energetica A4. Tetto piano rovescio per l'attenuazione dell'irraggiamento solare.

Opere di finitura

Finitura pareti esterne

Le pareti esterne sono intonacate con colorazione a scelta della D.L. e tinteggiate con pitture traspiranti .

Pavimenti e Rivestimenti

I pavimenti saranno in gres porcellanato di prima scelta 60x60 produzione Idea Ceramica , Saime o similari. I rivestimenti saranno di produzione Idea Ceramica, saranno realizzati con le colorazioni delle ultime collezioni. Sono inclusi i battiscopa in gres porcellanato. In corso d'opera i rivestimenti e i pavimenti potranno essere scelti su campionatura presentata. Architettonicamente è prevista un' unica pavimentazione per tutti gli ambienti dell'appartamento. Non sono previsti rivestimenti per le cucine e gli angoli cottura.

**Intonaci interni**

Le pareti interne degli appartamenti saranno intonacate , rasate e tinteggiate in colore bianco. Il tutto con intonaci base calce testati per la capacità igrometrica e la miglior qualità dell' aria all' interno degli alloggi.

Intonaci Esterni

Intonaci esterni base cementizia, armati con rete in fibra, zoccolatura da 20/30 cm.

Infissi esterni

Infissi in PVC bianco in classe A con vetrocamera con Argon, rispondenti alle vigenti normative per coibentazione, insonorizzazione e risparmio energetico. Tapparelle a comando elettrico.

Tutti i colori sono a scelta della Direzione Lavori

Porte interne

Le porte interne saranno di misura 80-210 cm. , laccate bianche, con scatto magnetico, produttore Dierre modello YSY 1 Bianco Azimut o similari.

Portoncini di ingresso

I portoncini di ingresso saranno blindati ad alta efficienza termica e certificati in Classe A. Serratura a cilindro europeo, produttore Dierre, modello Tablet Plus Door 1 o similari.

Soglie e davanzali

Le soglie delle finestre saranno in pietra, in tono con la colorazione degli esterni. Il colore è a scelta della Direzione Lavori. Tutte le soglie saranno opportunamente poste in opera con isolanti ad alta densità per l' attenuazione del ponti termico.

Opere in ferro

Ringhiere zincate e verniciate a polveri nel colore scelto dalla Direzione Lavori. .A protezione dei contatori è prevista la fornitura in opera di idonei armadietti con sportelli in alluminio verniciato.

Scale Condominiale

La scala condominiale sarà realizzata in pietra lavica come da indicazione del Direttore Lavori.

Descrizione degli impianti

Il fabbricato si caratterizza per la scelta di soluzioni tecnologiche d'avanguardia, finalizzate a garantire confort e funzionalità uniti al rispetto per l'ambiente e al massimo contenimento dei consumi.

Impianti di riscaldamento

Impianto di climatizzazione a pompa di calore, caldo/freddo idronico, opportunamente dimensionato. Termostati per singolo ambiente. Pannelli fotovoltaici.



Impianto idrico sanitario – Rubinetterie

Le reti di distribuzione sono in multistrato e coibentate come da normativa.

Le apparecchiature sanitarie e le predisposizioni d'alimentazione e scarico sono le seguenti:

Bagni: Apparecchi sanitari di prima scelta e di design, Produttore GSI Ceramiche, modello City Pro in appoggio e filo muro, rubinetterie monocomando a disco ceramico Produttori Teorema - Paffoni o similari. Ogni servizio sarà dotato di tazza, bidet, lavabo, piatto doccia (80x80 oppure 80x100).

Cucine:

- attacchi lavello acqua calda, fredda e scarico;
- attacco e scarico lavastoviglie.

Impianto elettrico

Ogni utente stipulerà un contratto di fornitura individuale con l'ente erogatore del servizio. Impianto elettrico eseguito secondo le norme vigenti CEE. Luce di emergenza nei soggiorni, prese TV e telefono in tutte le stanze. Antenna parabolica satellitare. Impianto citofonico con videocitofono. Predisposizione impianto allarme alle finestre. Il tutto con messa a terra e interruttore differenziale come da normative vigenti in materia di sicurezza. Il tutto regolarmente certificato.

Dotazioni impianti elettrici

Bagni:

- **n.1 punto luce centrale**
- **n.1 punto luce specchio**
- **n.1 punto luce presa specchio.**

Lavanderia (ove presente)

- 1 Punto luce centrale
- 2 Punti presa Siemens

Camera matrimoniale

- 1 Punto luce deviato
- 4 Punti presa
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Presa telefonica

Camera singola (ove presente)

- 1 Punto luce deviato
- 3 Punti presa
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Presa telefonica

Cucina o angolo cottura

- 1 Punti luce centrale
- 1 Punto luce K
- 3 Punti Presa Siemens
- 3 Prese bipasso

Disimpegno

- 1 Punti luce
- 1 Punto presa



- 1 Presa antenna TV e TV-SAT

Ingresso - Soggiorno

- 3 Punti luce devianti
- 1 Punto campanello
- 1 Quadro elettrico compresa linea elettrica
- 1 Punto Videocitofono
- 1 Termostato ambiente
- 4 Punti Presa
- 1 Punto Tv e 1 Punto TV-SAT
- 1 Presa telefonica
- 1 Luce di emergenza

ONERI A CARICO DEL COMPRATORE - CONDIZIONI GENERALI DI ESECUZIONE

a) Eventuali varianti in corso d'opera, richieste dagli acquirenti, sono ammesse solo per opere interne e dovranno essere approvate dalla direzione lavori.

Le descritte richieste, se approvate saranno quantificate dalla società venditrice che le realizzerà solo ed esclusivamente se saldate anticipatamente;

b) L' acquirente dovrà tempestivamente comunicare (comunque non oltre l'ultimazione del manto di copertura) all' impresa le eventuali richieste di varianti interne, nonché eventuali varianti alle finiture dell'alloggio.

c) L' Impresa costruttrice si riserva la facoltà di apportare al progetto tutte le modifiche che si rendessero necessarie sia per esigenze strutturali, tecniche ed estetiche, sia per adeguarlo alle norme amministrative o urbanistiche, fermo restando le caratteristiche del fabbricato. Dette modifiche non potranno ovviamente incidere in maniera sostanziale né qualitativamente né quantitativamente sulle singole unità immobiliari e non dovranno determinare costi per gli acquirenti.

d) I promittenti acquirenti delle unità immobiliari, non potranno eseguire lavori nelle unità promessa loro in vendita con propri operai. Le eventuali modifiche da realizzare in corso d' opera potranno essere eseguite solo dalla Greendom S.r.l., previa stipula di un contratto per lavori extra.

e) Colori, rendering e tipologie in genere rappresentate nelle immagini del presente capitolato sono da intendersi, anche se rispondenti alla realtà, puramente indicative.

f) Non sono compresi nel prezzo dell'immobile, oggetto della presente scrittura, i diritti di allacciamento, i depositi e le anticipazioni per l'attacco dei contatori alle colonne montanti dell'energia luce, e dell'acqua, oneri sin da ora determinati in € 2.000,00 (mille/00) oltre IVA di legge;

Zagarolo,

L' Acquirente

Greendom Srl
