

**CAPITOLATO DI VENDITA**  
**RESIDENZA "COL DI LANA"**  
VIA COL DI LANA 38, LECCO



## PREMESSA

Il progetto "RESIDENZA COL DI LANA" è stato sviluppato con il preciso intento di offrire ai clienti una dimora di prestigio, in grado di trasmettere un forte senso di esclusività attraverso scelte mirate di carattere sia formale che funzionale.

La qualità architettonica è sottolineata da scelte stilistiche estremamente moderne, eleganti ed essenziali, che vestono con gusto il volume dell'edificio storico esistente con soluzioni armoniche e proporzionate che generano l'aggregazione delle unità abitative concentrate in un solo complesso funzionale. Comfort, tecnologia e qualità pongono ogni alloggio ad un livello di eccellenza.

Il presente documento ha la finalità di mostrare le caratteristiche principali dell'intervento di ristrutturazione in oggetto. Il capitolato descrittivo delle opere potrà essere comunque suscettibile di variazioni nella fase di realizzazione, sia per dimensioni che per caratteristiche, rispetto al progetto presentato ed approvato dall'Amministrazione Comunale. Anche i marchi delle aziende fornitrici segnalati nel presente capitolato sono citati in quanto descrivono le caratteristiche dei materiali prescelti e puramente a titolo di esempio.

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

In fase di realizzazione l'impresa di costruzione e la Direzione Lavori si riservano pertanto, nell'eventualità, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle varianti che si possano rendere necessarie per motivi di carattere tecnico, funzionale, estetico o collegati alle procedure urbanistico-edilizie, senza che tali modifiche vadano ad inficiare sul valore economico delle singole unità immobiliari.

## DESCRIZIONE DELLE OPERE

### *PARTI COMUNI*

#### **TINTEGGIATURA ESTERNI**

Lavori previsti:

- Scrostamento degli intonaci esistenti dove e' necessario fino al vivo della muratura;
- Accurata pulizia di tutte le superfici rimuovendo polveri o residui d'intonaco;
- Ricostruzione di nuovo intonaco dove e' necessario
- Applicazione di due mani di rasante tipo Kerakoll Rasobuild Eco Top con interposta rete Kerakoll tipo Rinforzo V 50;
- Tinteggiatura in scala di colore (vedere prospetto) mediante applicazione in due mani di Kerakover Eco Acrilex, Quarzite, Kompact (linea acrilici) o in alternativa tipo Kerakover Eco Silox (linea silossanici) o similari;

Il colore sarà compatto, flessibile, ben ancorato al fondo, resistente alle abrasioni e perfettamente stabile all'aggressione alcalina dei cementi ed agli sbalzi di umidità e temperature da - 20° a + 90°.

L'Impresa esecutrice garantirà inalterabilità delle tinte alla temperatura, al sole, agli agenti atmosferici secondo legge.

#### **COPERTURA**

La copertura in essere verrà rifatta completamente con pur mantenendone la conformazione originaria. I

Lavori previsti consistiranno:

- Rimozione complessiva di tutta la copertura esistente, compresa la struttura portante;
- Fornitura e posa di nuova struttura portante in legno lamellare a vista;
- Fornitura e posa di nuovo "pacchetto tetto" realizzato con doppio strato isolante 8+8 cm, densità 150 Kg/mq con listoni interposti; primo strato di listoni interposti 6x8 cm di altezza posta ad interasse di 126 cm e secondo strato di uguale dimensione ma posti ad interasse di 66 cm, comprensivo di assito ligneo a vista con bisello;
- Fornitura e posa in opera di nuovo manto di copertura con tegole in laterizio, compreso l'innalzamento al piano di posa, pezzi speciali, la legatura o chiodatura alla tavola fermategola;
- Fornitura e posa in opera di barriera al vapore costituita da un foglio di B25058d polietilene estruso, posato a secco e sigillato sui sormonti con nastro biadesivo: spessore 0,4 mm, colore nero;
- Fornitura e posa di nuovo canale di gronda in lamiera preverniciata;
- Fornitura e posa in opera di linea vita, compreso il progetto da parte di tecnico abilitato e relativa.

#### **VANO SCALA CON ASCENSORE**

In area comune verrà realizzato l'ascensore con struttura tutta in cemento armato. L'ascensore sarà della marca OTIS, modello Genesis, con doppio accesso contrapposto e portata di 400 kg. Sarà idoneo per l'utenza contemporanea di cinque persone ed a norma L. 13/89.

La struttura ed i rivestimenti delle rampe scale rimangono quelli esistenti.

## **AREA ESTERNA**

### **BALCONE PRIVATO**

- Per l'impianto di illuminazione sono previsti N. 2 punti luce e N. 1 presa di servizio stagna;
- Pavimentazione: Gres porcellanato smaltato, colore grigio/beige effetto pietra, rettificato con coeff. anti scivolamento R11.

### **POSTI MACCHINA**

Al piano terreno dell'immobile ed in area comune recintata troviamo i posti auto che possono essere acquistati dai residenti (sono esclusi i lavori di giardinaggio, posa del manto erboso e piantumazione varie aggiuntive).

I posti auto sono scoperti all'interno dell'area comune recintata. Possibilità di eventuale copertura in caso di autorizzazione da parte del Comune di Lecco.

Posa in opera di nuovo cancello carrabile elettrico con videocitofono.

### **PUNTO DI RICARICA ELETTRICA PER VEICOLI**

Ogni posto macchina verrà dotato di predisposizione per un punto di ricarica per veicoli elettrici.

## **SINGOLA UNITA' ABITATIVA**

### **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

**Gli ambienti interni degli alloggi** saranno pavimentati:

- Gres porcellanato marca Cercom, nelle serie Residence/SoapStone/Gravity, formato 60x60 cm effetto cemento, oppure nella serie Briccole, formato 20x120 cm effetto legno, con colori a scelta.

**I rivestimenti bagni** saranno:

- Gres porcellanato marca Cercom, nelle serie SoapStone/Gravity, formato 30x60 cm effetto cemento, oppure nella serie Briccole, formato 20x120 cm effetto legno, con colori a scelta.

Il rivestimento sarà messo in opera per un'altezza pari a 120 cm su tutte le pareti, nelle parti della doccia invece verrà installato ad un'altezza pari a 210 cm.

**I pavimenti del giardino/terrazzo** (dove previsto) saranno :

- Gres porcellanato smaltato marca Cercom, nelle serie Residence/Soapstone/Gravity, rettificato con coeff. anti scivolamento R11 (sono esclusi i lavori di giardinaggio, posa del manto erboso e piantumazione varie aggiuntive).

**I pavimenti della zona ripostiglio** (dove previsto) saranno :

- Gres porcellanato marca Cercom, nelle serie Residence/SoapStone/Gravity, formato 60x60 cm effetto cemento, oppure nella serie Briccole, formato 20x120 cm effetto legno, con colori a scelta

I locali delle unità, esclusi quelli con le pareti rivestite, avranno zoccolino battiscopa in linea con la scelta delle finiture delle porte.

La posa in opera dei pavimenti sarà realizzata a regola d'arte, in modo da ottenere piani esatti e nel collegamento in opera degli elementi saranno scrupolosamente osservate tutte le disposizioni che verranno impartite dalla Direzione Lavori di volta in volta.

I pavimenti saranno consegnati diligentemente finiti e puliti senza macchie di sorta.

La società Anima Costruzioni srl, si riserva tramite individuazione del fornitore del materiale di predisporre una campionatura per la visione, oltre alla facoltà di cambiare il materiale, di ugual valore, da riproporre in caso di forza maggiore, quale irreperibilità del materiale o il suo fuori commercio.

## **SERRAMENTI ESTERNI**

Le finestre saranno in PVC, telaio a L, nucleo bianco, interno esterno bianco, triplo vetro, cerniere bianche, maniglia argento, con le seguenti caratteristiche:

- Camere d'isolamento termico e acustico;
- Guarnizioni di tenuta all'aria e al vento;
- Anta Ribalta e Microventilazione di Serie;
- Coprifili in PVC, interno e esterno bianco.

Le persiane saranno in alluminio con chiusura a maniglia o spagnoletta e lamelle orientabili. Per i serramenti senza alcun sistema oscurante non è prevista la predisposizione di tende interne, da realizzarsi a carico del compratore.

Sono previste le soglie e i davanzali in pietra naturale.

## **PORTE INTERNE**

- Porta battente in laminato, colore bianco;
- Cerniere anuba;
- Serratura meccanica;
- Telaio piatto con coprifilo complanare ad incastro;
- Misure di serie 70 \ 80 x 210;
- Comprensiva di maniglia Miki;
- Cerniera a scomparsa.

## **IMPIANTI TECNOLOGICI:**

### **Impianto riscaldamento**

Impianto centralizzato di climatizzazione invernale ed estiva (climatizzazione estiva solo predisposizione negli appartamenti) destinato anche alla produzione centralizzata di acqua calda sanitaria.

Sistema di generazione attraverso pompa di calore elettrica aria/acqua idronica per la climatizzazione e la produzione di acqua calda sanitaria con aggiunta di caldaia di backup.

Sistema di termoregolazione pilotato dalla temperatura esterna ed operante sulla temperatura dell'acqua in uscita dal generatore di calore.

Il sistema è inoltre pilotato dalla temperatura media rilevata da sonda di temperatura posta nella zona riscaldata e dotata di programmatore che consente l'accensione e lo spegnimento automatico e la regolazione a temperatura media negli ambienti su più livelli nell'arco delle 24 ore.

Il sistema di contabilizzazione dei consumi dell'energia termica è effettuato tramite cassetta contabilizzatrice dedicata per ogni singolo alloggio posizionata (ove possibile) all'esterno delle unità abitative. La cassetta contabilizzatrice misurerà i consumi effettivi di energia per il riscaldamento e il raffrescamento oltre ai

consumi di acqua fredda e calda sanitaria. Tutte le tubazioni dell'impianto di climatizzazione, dell'acqua calda sanitaria dell' acqua fredda e del ricircolo, opportunamente coibentate e aventi origine nel locale tecnico al piano semi interrato, correranno in un cavedio dedicato fino alla distribuzione nelle cassette contabilizzatrici.

Nelle singole unità abitative è previsto un impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento (tipo Haustech, ICMA o similari) dimensionato secondo le norme tecniche attualmente in vigore. La temperatura all'interno delle unità abitative sarà regolata tramite termostato ambiente.

### **Impianto raffrescamento**

Predisposizione per l'impianto di raffrescamento composto da:

- Cassetta immurata con sifone;
- Tubazione in multistrato per collegamento unità a parete (questa esclusa)
- Impianto di scarico condensa

L'alloggio ha la predisposizione per il raffrescamento estivo con fancoil alti a parete (macchinario non compreso). Ove richiesto, per il completamento dell'impianto, verrà prodotta un'offerta aggiuntiva.

### **Impianto idrico-sanitario**

L'impianto di alimentazione idrica avrà origine dal contatore generale posto dall'azienda erogatrice in apposito luogo posto al piano terra a confine del fabbricato.

L'unità abitativa sarà dotata del proprio contatore sia per acqua fredda che per acqua calda (posti nella cassetta contabilizzatrice). E' previsto inoltre l'impianto di ricircolo per l'acqua calda sanitaria dal locale tecnico fino alle cassette contabilizzatrici di ogni appartamento.

### **Sanitari**

L'unità abitativa sarà fornita delle apparecchiature sanitarie rilevabili dai disegni di progetto e così distribuite:

- Bidet sospeso Olympia modello Milady in ceramica bianco, fissato a parete su apposita staffa e completo di miscelatore monocomando Demm, completo di accessori di fissaggio e sifone di scarico;
- Vaso sospeso con scarico a parete Olympia modello Milady in ceramica bianco, completo di cassetta di scarico a muro Geberit a doppio flusso di scarico, sedile in materiale acrilico, completo di accessori di fissaggio;
- Piatto doccia 100/80 x 80 cm Duplach in resina di colore bianco, con miscelatore incasso Demm, doccetta e soffione a muro. Escluso box doccia.

Sono inoltre previsti:

- 1 allaccio idrico di acqua fredda per lavatrice;
- 1 allaccio idrico di acqua fredda per lavastoviglie;
- 1 scarico per lavatrice con sifone a doppio attacco per eventuale asciugatrice;
- 1 scarico per lavastoviglie;
- 1 allaccio idrico di acqua fredda/calda per lavello cucina;
- 1 allaccio idrico di acqua fredda/calda per lavabo bagno.

## **IMPIANTO ELETTRICO**

L'unità sarà alimentata da un proprio contatore di energia elettrica che sarà opportunamente dislocato secondo quanto previsto dall'ente erogatore. L'unità avrà un proprio centralino a protezione dell'impianto nel quale saranno suddivise le linee delle prese da 16A dalle prese da 10A e dell'illuminazione.

Nell'alloggio, la suddivisione delle prese di corrente e dei punti luce a parete o a soffitto dove possibile.

Le apparecchiature elettriche (interruttori, prese, ecc.) saranno della marca tipo Bticino con placche bianche in PVC serie MatixGO e saranno così composte:

### **Soggiorno/Pranzo**

- N. 2 punti luce;
- N. 10 prese
- N. 1 presa TV;
- N. 1 punto termostato.
- N. 1 punto telefonico

### **Camere (dotazione per ogni camera)**

- N. 4 prese;
- N. 1 presa TV;
- N. 1 punto termostato.

### **Bagni (dotazione per ogni bagno)**

- N. 3 prese;
- N. 1 punto luce;
- N. 1 punto luce specchio;
- N. 1 punto tirante suoneria.

### **Disimpegno zona notte**

- N. 1 presa;
- N. 1 punto luce.

### **Balcone**

- N. 2 punti luce;
- N. 1 presa stagna.

### **Cancello carrabile**

Tubazione e linea completa di scatola di derivazione per allacciamento e relativa elettrificazione per apertura a distanza

### **Quadro di distribuzione**

- N. 1 centralino 12 moduli;
- N. 1 differenziale generale;
- N. 1 magnetotermico cucina;
- N. 1 magnetotermico FM;
- N. 1 magnetotermico luci Impianto videocitofono .

### **Fornitura posa in opera di:**

- N. 1 alimentatore;
- N. 1 pulsantiera esterna di videochiamata;
- N. 1 videocitofono Bticino classe 100 a colori.

La società Anima Costruzioni srl garantisce il livello 1 della norma CEI 64-8 Ed.2012 capitolo 37.

### **IMPIANTO DI ALLARME**

Nessuna opera o predisposizione.

### **IMPIANTO TELEFONICO**

Il fabbricato sarà completato da impianto di alimentazione telefonica.

### **TINTEGGIATURA INTERNI**

Le pareti interne ed i soffitti dell'alloggio saranno tinteggiati con due mani di idropittura traspirante all'acqua, nel colore bianco.

Le superfici interne destinate ad essere rivestite o intonacate a civile (escluso finiture "sotto faro") con stabilitura di tipo fine, saranno intonacate al rustico con malta di calce idraulica.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

Complesso di cui sopra e le unità immobiliari saranno consegnate completamente ultimate in modo conforme al progetto esecutivo ed al presente capitolato di descrizione dei lavori.

L'identificazione dell'unità immobiliare compravenduta e delle sue pertinenze avverrà attraverso la citazione nel preliminare e nel rogito dei numeri che le contraddistinguono nella pianta allegata e, detti atti, saranno firmati dalle parti per accettazione.

Le unità immobiliari saranno sottoposte a tutti i vincoli che riguardano la comunione degli immobili per i luoghi e gli impianti di cui l'acquirente è proprietario con il diritto della venditrice di attraversare con scarichi, condutture e canne fumarie, le unità immobiliari compravendute.

## **OPERE EXTRA CAPITOLATO**

Eventuali opere non previste o diverse da quelle indicate nel presente capitolato dovranno essere richieste con congruo anticipo e concordate, anche nei costi, con il Responsabile della Commessa. Tali costi andranno quantificati e corrisposti al momento dell'ordine.

Le varianti concordate verbalmente con il personale di cantiere non sono vincolanti per la Società Venditrice. L'esecuzione di tali lavori potrà posticipare la consegna dell'alloggio, senza modificare la scadenza della rata prevista alla consegna né il termine del saldo. In nessun caso le varianti dovranno comportare la classificazione dell'alloggio e relativi accessori come immobile di lusso, secondo la normativa vigente; ogni eventuale maggiore onere fiscale sarà a carico dell'Acquirente.

L'accesso in cantiere da parte degli acquirenti dovrà essere preventivamente concordato con la Società Venditrice, la Direzione Lavori e il Responsabile della Sicurezza.

Le pratiche e i costi per l'allacciamento delle utenze non sono inclusi.

## **ANNOTAZIONE FINALE**

Le descrizioni contenute nel presente capitolato sono sommarie, indicative e schematiche, con il solo scopo di individuare gli elementi fondamentali delle opere. Omissioni, inesattezze e/o manchevolezze non autorizzano l'Impresa a venir meno all'obbligo dell'ottimo costruttore. Resta inteso che, per opere non dettagliatamente previste o specificate, il Venditore è comunque tenuto a fornire ed eseguire quanto necessario per consegnare un edificio ultimato, completo e funzionante in ogni sua parte, secondo le migliori regole dell'arte edile e nel rispetto di norme e regolamenti vigenti, senza mancanze o trascuratezze che ne compromettano l'uso previsto.

Alcuni elementi poco dettagliati saranno meglio descritti in seguito; altri potranno essere modificati o sostituiti su richiesta della DD.LL. o per disposizioni degli Enti preposti al controllo. Sono ammesse variazioni nella distribuzione dei tavolati interni, purché comunicate con sufficiente anticipo all'Impresa da parte della DD.LL. o della Committenza, prima della loro esecuzione.

Sono escluse dal presente capitolato le seguenti opere e forniture:

- La fornitura e posa in opera di qualsiasi corpo illuminante necessario al completamento delle singole unità abitative;
- La fornitura e posa in opera di eventuali camini/caminetti/stufe
- Quant'altro non espressamente qui specificato o descritto.

Al completamento dell'immobile, la società Anima Costruzione srl, provvede all'esecuzione di una pulizia di massima dell'area interna dei locali ed esterna nella parte adibita a giardino.

La pulizia profonda, con eventuali sanificazioni, dei locali interni, sarà a totale cura della Promissaria Acquirente.

Il venditore quindi non si assume alcuna responsabilità per danni arrecati dopo la pulizia profonda e/o sanificazione delle unità abitative.

L'area esterna del cantiere, identificata come giardino, il venditore si impegna a renderla sgombra, con la totale rimozione di tutte le attrezzature usate, dei materiali di risulta (alle PP.DD.) e di quelli non impiegati nella costruzione.

LECCO, \_\_\_\_\_ LE PARTI \_\_\_\_\_

# Olympia®

## VASO SOSPESO RIMLESS



Serie: Milady  
Colore: Bianco  
Art. MIL120201  
52X36XH27

## BIDET SOSPESO



Serie: Milady  
Colore: Bianco  
Art. MIL220101  
52X36XH27





**DEMME**  
RUBINETTERIA  
MADE IN ITALY

**SOFFIONE CON UGELLI  
ANTICALCARE**



Colore: Cromo  
Ø 20 cm  
art. 6453

**BRACCIO DOCCIA**



Colore: Cromo  
L. 40 cm Ø 22 mm  
art. 6460

**MISCELATORE MONOCOMANDO  
CON DEVIATORE CERAMICO**



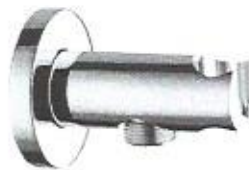
Colore: Cromo  
Ø 160 cm  
art. 0950

**DOCCIA CON UGELLI  
ANTICALCARE**



Colore: Cromo  
Ø 32 x 210 mm  
art. 421

**SUPPORTO ESTERNO CON  
PRESA ACQUA**



Colore: Cromo  
1/2" x 1/2"  
art. 4262

**FLESSIBILE INOX CON DOPPIA  
AGGRAFFATURA**



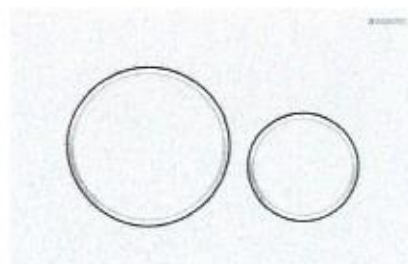
Colore: Cromo  
150 cm  
art. 196G

MISCELATORE MONOCOMANDO  
 BIDET CON SCARICO CLICK-CLACK



Colore: Cromo  
 144x 168 cm  
 art. 0920

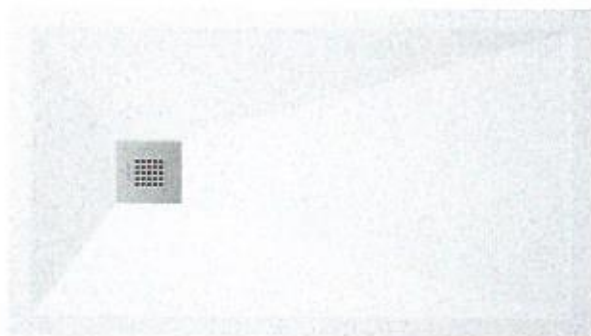
PLACCA DI COMANDO PER  
 RISCIAQUO A DUE QUANTITÀ



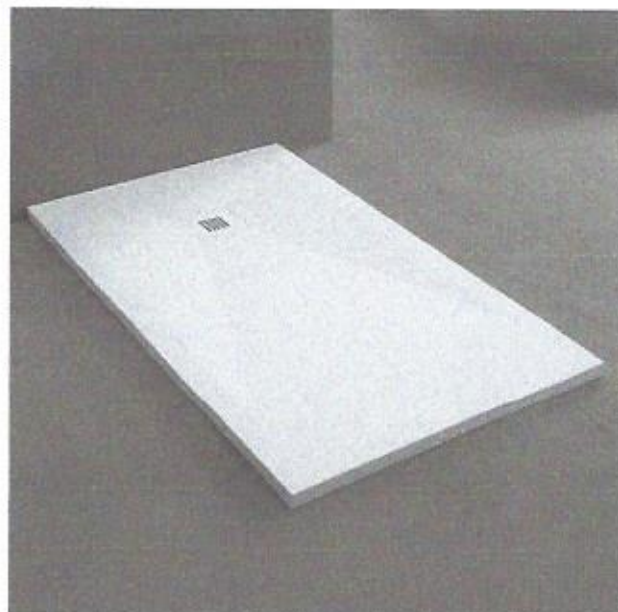
Serie: Sigma20  
 Placca e tasti: bianco verniciato opaco  
 Anelli design: cromato lucido  
 24.6 x 16.4 cm  
 art. 115.882.JT.1

## DUPLACH

PIATTO DOCCIA

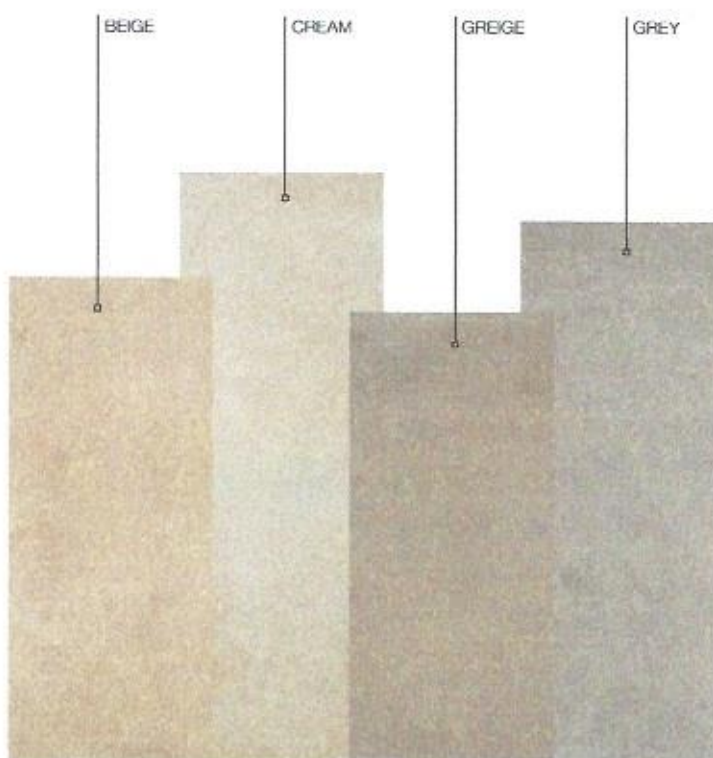


Serie: Stone Plus  
 Colore: Bianco Liscio



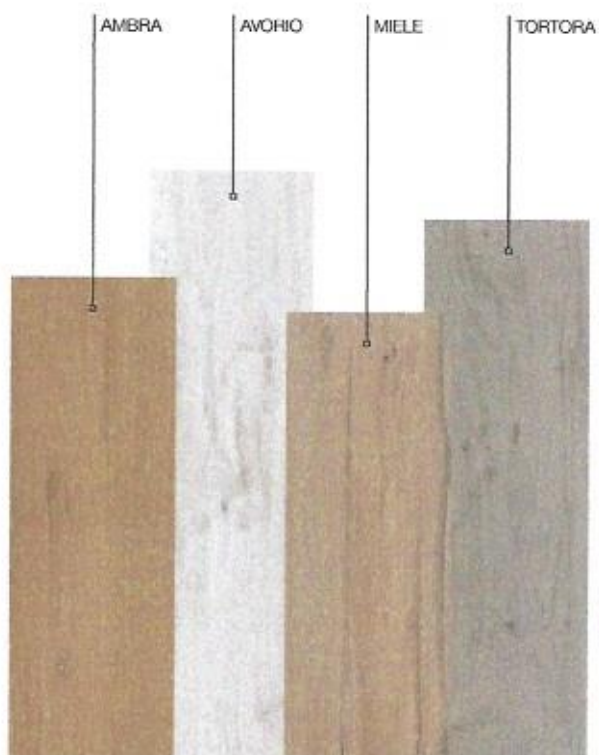
## PIASTRELLE

Serie: Residence  
Colori: Beige, cream, greige, grey.  
60 x 60 cm  
sp. 9,5 mm



## PIASTRELLE

Serie: Briccole  
Colori: Ambra, avorio, miele, tortora.  
30 x 120 cm  
sp. 9,5 mm

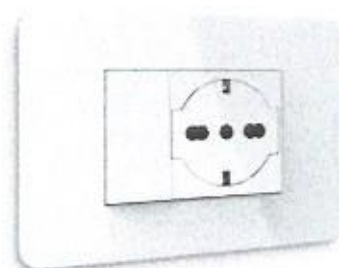


## VIDEOCITOFONO



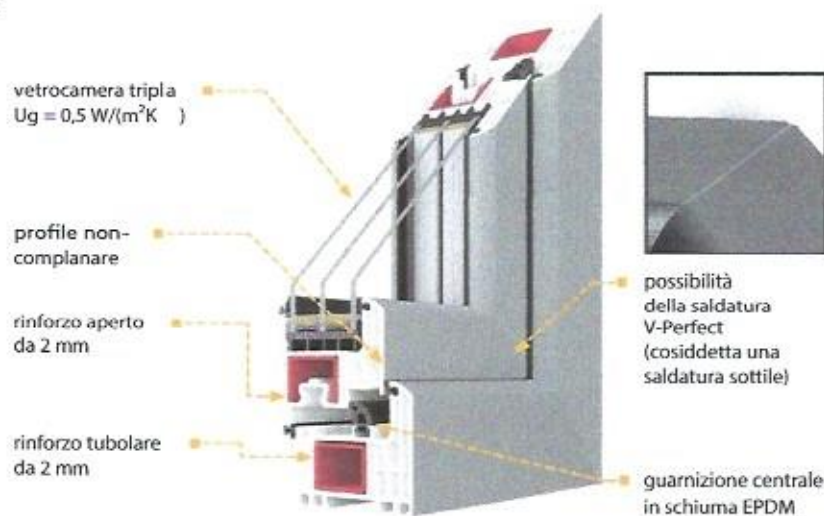
Serie: Classe 10  
Colore: Bianco

## PLACCHE ELETTRICHE



Serie: MatixGO  
Colore: Bianco

## FINESTRE



Serie: Iglo Energy Classic  
Colore: Bianco



# OTIS

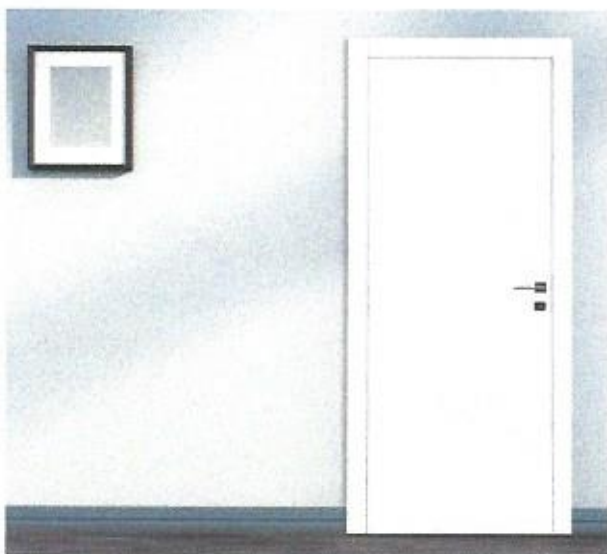
## ASCENSORE



Serie: Genesis  
Modello: GI0582UE

**essenza.**  
doors  
high design

## PORTE INTERNE



Serie: Essenza Zero  
Colore: Bianco

