



RESIDENZA LA FENICE - VIA GIACCHETTI, 41 GORLA MINORE, VA

VENDITRICE: FM IMMOBILIARE SRL

ACQUIRENTE

EMISSIONE: 1-1-24

SOMMARIO

<u>INTRODUZIONE</u>	3
<u>ACCANTIERAMENTO E OPERE CAUTELATIVE</u>	4
<u>PARETI</u>	4
<u>SOLAI E COPERTURE</u>	5
<u>BALCONI, E TERRAZZI</u>	5
<u>SOTTOFONDI</u>	5
<u>FOROMETRIE PER ESALAZIONI</u>	5
<u>CORSELLI, CAMMINAMENTI E INGRESSI ESTERNI</u>	6
<u>RIFINITURE UNITÀ IMMOBILIARI</u>	7
<u>SERRAMENTISTICA</u>	9
<u>IMPIANTI</u>	9
<u>ALLACCIAMENTI ENEL - TELECOM - ACQUA - FOGNA</u>	13
<u>ALTRO</u>	13
<u>ESCLUSIONI</u>	13
<u>GARANZIE</u>	14
<u>NOTE ED AVVERTENZE</u>	14
<u>PERSONALIZZAZIONI RICHIESTE DALL'ACQUIRENTE ALLA STIPULA DEL PRELIMINARE</u>	15

INTRODUZIONE

La presente descrizione delle opere va allegata al Compromesso di vendita, del quale è parte integrante e sostanziale. Il professionista incaricato per la progettazione e la D.L. è esclusivamente tecnico della venditrice; per prestazioni volte al soddisfacimento di espresse richieste degli acquirenti, questi dovranno sostenerne i compensi.

Per le parti a carattere comune, i materiali indicati e le finiture in genere sia interne che esterne, potranno essere variati senza obbligo di preavviso ad insindacabile giudizio della D.L.. Nessuna finitura potrà essere sostituita o modificata senza la preventiva autorizzazione scritta da parte della D.L.. Se lo ritenesse opportuno, ed in tutti i casi di necessità, la D.L., in accordo con la venditrice, si riserva la facoltà di apportare tutte quelle varianti siano esse di carattere tecnico, statico ed utilitario, nonché estetico. Nello specifico, non c'è alcun obbligo di assoggettarsi all'approvazione degli acquirenti.

La venditrice si riserva la facoltà di apportare tutte quelle modifiche sia in senso planimetrico che in senso altimetrico che nascano da esigenze proprie, di carattere statico-strutturale, operativo, o da specifiche richieste da parte di Organi preposti all'espressione di pareri di competenza in materia di edilizia e urbanistica.

Entro 60 giorni dall'acquisto (stipula del preliminare), l'acquirente ha l'obbligo di richiedere per iscritto alla venditrice tutte quelle variazioni, migliorie o modifiche che intendesse apportare entro la o le unità immobiliari acquistate, assumendosi di riflesso i costi derivanti.

Tutte le modifiche dovranno in ogni caso tenere conto del rispetto di tutti i requisiti dettati dalle normative igienico-edilizie vigenti. Ogni cambiamento, variante, modifica o aggiunta richiesti dall'acquirente dovranno avere il preventivo benestare della D.L..

L'acquirente prende atto che qualora intervenissero modificazioni e/o integrazioni di Legge o Regolamenti in materia di igiene, edilizia, urbanistica, impiantistica, sicurezza ecc., le modificazioni indotte, a carattere generale o specifico, saranno automaticamente apportate su indicazioni della D.L.. Ciò non comporterà aggravii economici all'acquirente, ma nemmeno potrà costituire per lo stesso motivo di rivendicazione alcuna.

Qualora la Parte Acquirente manifesti la volontà di rinunciare ad eventuali forniture e posa in opera di qualsiasi materiale, previo assenso della parte Venditrice, non verrà riconosciuto alcun importo per la prestazione non effettuata; inoltre si specifica che l'eventuale fornitura e posa di detti materiali, se effettuata dalla Parte Acquirente, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita.



ACCANTIERAMENTO E OPERE CAUTELATIVE

L'area di cantiere, indicata negli elaborati grafici di progetto, comprende tutto il terreno su cui verrà realizzato l'edificio; restano escluse le aree pubbliche e le proprietà di terzi. Eventuali occupazioni temporanee del suolo pubblico andranno preventivamente richieste dall'appaltatore, il quale dovrà sostenerne oneri, depositi cauzionali e pagamenti relativi agli enti competenti. Sono di competenza dell'appaltatore anche tutte le cartellonistiche di cantiere e le eventuali altre segnalazioni agli enti competenti riguardanti le attività di cantiere.

A fabbricato ultimato, l'appaltatore provvederà a rimuovere tutte le risulite di cantiere e lascerà quindi l'area e l'immobile sgomberi da detriti propri o dei propri fornitori.

Tutte le opere cautelative e conservative utili o necessarie alla salvaguardia delle proprietà pubbliche o di terzi, adiacenti o limitrofe dovranno essere comprese e previste.

Se nel corso di una qualsiasi opera si causassero danni a terzi, tutti i costi derivanti, conseguenti o riflessi, competeranno interamente all'appaltatore, compresa anche la ricostruzione o la riparazione, se possibile. Prima di qualsiasi intervento, l'appaltatore dovrà contattare i confinanti per effettuare rilievi, sondaggi ed assaggi; dovrà predisporre apposito verbale a documentazione dello stato dei luoghi e degli immobili di proprietà altrui.

L'appaltante è sollevato da qualsiasi onere e responsabilità a riguardo.

PARETI

Le caratteristiche di tutte le murature in laterizi, blocchi, cartongesso e dei setti in c.a. sono indicate sugli elaborati grafici di progetto esecutivo architettonico, strutturale e sulla relazione tecnica art. 28 Legge 10/91, secondo l'Allegato B del DGR 8/8745 del 22.12.2008 e il D.Lgs. 42 del 17.02.2017.

Salvo diversa indicazione riportata sui progetti architettonici, tutte le pareti perimetrali fuori terra sono realizzate con paramento in blocchi di Ytong o similare, di spessore 25cm posto a filo esterno della struttura in c.a. per permettere la continuità del cappotto esterno. Lo strato di isolamento, di spessore previsto pari a 10cm, sarà costituito da polistirene espanso con grafite, tassellato ed incollato alla struttura. In corrispondenza della faccia interna delle pareti perimetrali sarà previsto un isolante termico e acustico di caratteristiche riportate negli elaborati tecnici e un rivestimento in cartongesso. L'intonacatura interna, ove presente sarà a gesso, esternamente la rasatura sarà eseguita con rivestimento acrilico, per uno spessore finito totale di 48,5cm per le residenze, 42,5cm per i negozi.

Le pareti divisorie tra le unità immobiliari saranno composte da totale 6 lastre oltre alla doppia struttura in gypso lignum fassa lastre dello spessore cm 22-28 cm ed al doppio isolamento acustico e termico, uno per ogni lato della proprietà.

Sotto ad ogni muratura che divide due unità immobiliari dovrà essere posato un apposito feltro atto all'isolamento acustico.

Le partizioni interne sono previste in cartongesso con opportuno isolante in intercapedine. Le pareti divisorie dei box sono realizzate con spessore 8/ 10cm, in base alle scelte della DL.

Le facciate saranno rivestite con cappotto isolante in polistirene espanso con grafite di spessore pari a 10 cm o adeguato (vedi ex Legge 10/91) e finite con rivestimento acrilico di colori neutri da definire con la D.L.. Tutte le parti in calcestruzzo, prima di essere intonacate o rasate, saranno trattate con apposito primer aggrappante o rinzafo in malta cementizia. come da indicazioni della D.L..

SOLAI E COPERTURE

Il solaio di copertura dei box ha struttura portante orizzontale costituita da travi e lastre Predalles; i solai interpiano saranno in laterocemento adeguatamente isolati termicamente e acusticamente, secondo le indicazioni di progetto.

I solai di copertura saranno in laterocemento, isolato termicamente mediante pannelli sandwich di spessore pari a 10cm, il tutto meglio indicato negli elaborati di progetto.

La copertura sarà in alluminio preverniciato coibentato e le gronde saranno in cemento armato, opportunamente trattate con apposito primer e finite con rivestimento acrilico, come le facciate, il tutto come da indicazioni della D.L..

Le lattonerie saranno in alluminio preverniciato o similare a discrezione della D.L.. Converse, cappellotti e altri pezzi speciali saranno di adeguato sviluppo e le giunzioni dovranno essere rivettate.

BALCONI, E TERRAZZI

Balconi e terrazzi avranno un massetto di cls magro necessario per la formazione delle adeguate pendenze per lo scolo delle acque piovane; lo strato superiore sarà in malta di cemento lisciato e, ove occorrente, sarà previsto il rivestimento impermeabile similare e sovrastante pavimentazione in ceramica antigeliva per esterni.

A discrezione della D.L., sotto o sopra al massetto per la formazione delle pendenze, verrà realizzata una impermeabilizzazione.

Gli scarichi delle acque piovane dei balconi e dei terrazzi saranno realizzati mediante pilette/canaline in PVC collegate e convogliati in cassette di collegamento e in pluviali oppure tramite appositi canali di scolo diretti dal balcone /terrazze verso l'esterno. Tutte le impermeabilizzazioni dovranno essere realizzate a regola d'arte .

I parapetti dei balconi sono in c.a. a vista, oltre a **ringhiera metallica di circa cm 40** come da progetto e nel rispetto delle normative vigenti. Il gocciolatoio dei balconi sarà da eseguire tradizionalmente o eventualmente con apposita veletta in ribasso nello spessore da indicazione della D.L..

La superficie inferiore di balconi e terrazzi e i relativi parapetti in c.a. saranno finiti con rivestimento acrilico come le facciate, il tutto come da indicazioni della D.L.; tutte le parti in calcestruzzo, prima di essere intonacate o rasate o solo verniciate ove necessario, saranno trattate con apposito primer aggrappante.

SOTTOFONDI

Tutti gli spessori e le caratteristiche dei sottofondi sono indicati negli elaborati di progetto.

Su tutti i solai tra i vari piani dove sarà prevista la posa di pavimenti saranno realizzati in opera sottofondi per la formazione del relativo piano di posa , eseguiti mediante la stesura ed immediato livellamento a stadia e composti da impasto di sabbia e cemento miscelati ad acqua, finiti pronti per ricevere qualsiasi tipo di pavimentazione, oppure massetti autolivellanti .

FOROMETRIE PER ESALAZIONI

In corrispondenza delle cucine e sulle colonne di scarico dei servizi igienici delle unità immobiliari, saranno collocate tubazioni in PVC per le esalazioni.

Per le cucine le canne singole monoparete delle dimensioni occorrenti e indicate negli elaborati di progetto . A coronamento in copertura si prevedranno appositi torrini.

I torrini di esalazione saranno in lattoneria,

CORSELLI, CAMMINAMENTI E INGRESSI ESTERNI

Le parti esterne e gli interrati saranno realizzati con sottofondo armato in cls e rifiniti con pavimento industriale con pastina di quarzo a finitura scopata o, a discrezione della D.L., con blocchi autobloccanti. Si dovranno prevedere giunti di dilatazione e suddivisione in riquadri di 9-16 m² di superficie con giunto debitamente sigillato a base di bitume ossidato fillerizzato, secondo le indicazioni della D.L., oltre all'esecuzione delle adeguate pendenze per la raccolta delle acque mediante pozzetti e relative griglie, il tutto come previsto dagli elaborati grafici di progetto ed in ottemperanza alle normative vigenti.

Il passo carraio ha disegno e caratteristiche secondo indicazioni della D.L. ed è prevista la motorizzazione del cancello carraio (verrà fornito un telecomando per ogni unità abitativa). È predisposto il casellario postale come da indicazione della D.L..

I camminamenti esterni degli ingressi pedonali privati saranno piastrellati in gres antigelivo/marmettoni in cemento/green bloc, piastrelloni in cemento di dimensioni 40*40///50*50 di prima scelta commerciale, per esterni, di dimensioni da concordare con la D.L. e secondo progetto. Lo zoccolino, ove previsto, verrà eseguito con le medesime piastrelle. il tutto come da indicazioni della D.L. e i dettagli esecutivi. Per la rifinitura ai bordi dei camminamenti si faccia riferimento ai dettagli esecutivi.

Il portoncino di ingresso è dotato di serratura elettrica comandata dal citofono e dal pulsante apriporta ove previsto.

I cancelli saranno ad ante in ferro verniciato, di disegno e finitura in armonia con la recinzione e secondo le indicazioni di progetto.



Pavimenti e rivestimenti

I pavimenti delle unità immobiliari saranno in gres porcellanato di prima scelta commerciale, la posa sarà a colla, accostata in quadro o sfalsata, non in diagonale la stuccatura con sigillanti pronti, distanziatore da 3mm.

Prima della posa dei sottofondi, verrà posizionato un apposito isolamento acustico in feltro anticalpestio di marca primaria.

Gli zoccolini saranno in legno di colore binco, dove possibile in tinta con le porte interne scelte da capitolato, a discrezione della D.L..

Balconi e terrazzi avranno pavimenti in gres antigelivo per esterni di prima scelta commerciale, posati a colla, sigillati a boiacca di cemento o con sigillanti pronti, come previsti sugli elaborati di progetto o in alternativa, a discrezione della D.L. con pavimento flottante in gres antigelivo per esterni. Lo zoccolino esterno sarà eseguito con le medesime piastrelle. Materiali e criteri di posa sono comunque a discrezione della D.L..

I rivestimenti di bagni saranno in ceramica monocottura, o bicottura o in gres porcellanato di prima scelta commerciale..

I rivestimenti dei bagni copriranno tutto il perimetro per un'altezza complessiva di 2/ 2.20m; saranno posati a colla su idoneo sottofondo, in quadro e accostata. Le fughe saranno in cemento bianco o sigillanti pronti in tinta.

Restano esclusi listelli, greche ed elementi decorativi.

Per quanto riguarda colori, materiali, formati e caratteristiche si faccia riferimento al fornitore designato dalla venditrice.

Qualsiasi modifica o predisposizione sarà da concordare con la proprietà e la direzione dei lavori. Eventuali scelte extra capitolato, o pose speciali, o decori o listelli, dovranno essere regolate direttamente dai signori clienti al fornitore.

Porte interne delle unità immobiliari

Si fa riferimento agli elaborati di progetto, che mostrano le quantità, le caratteristiche, le dimensioni e le tipologie di apertura (da capitolato a battente, lo scorrevole saranno da richiedere come extra capitolato).

Eventuali aggiunte o diversi criteri d'apertura dovranno essere richiesti per tempo con addebito dei maggiori costi a carico degli acquirenti.

Le porte a battente sono comprese di, telaio maestro di sezione 105/130x45mm in materiale fibrolegnoso rivestito in laminato, completo di guarnizione di battuta, incontro per serratura in acciaio ottonato e 2/ 3 cerniere in acciaio ottonato; mostre piatte ad aletta in materiale fibrolegnoso rivestito in laminato e predisposte per il montaggio; anta con battuta del tipo tamburato

, costruita con intelaiatura perimetrale in legno d'abete, riempimento con struttura alveolare (nido d'ape) in carta, copertura delle due facciate con pannelli fibrolegnosi di spessore nominale rivestiti in laminato; serratura tipo "Patent", chiave e maniglia a disegno moderno .

Per quanto riguarda colori, materiali, formati e caratteristiche si faccia riferimento al fornitore designato dalla venditrice.

Intonaci

Tutti i locali di abitazione saranno intonacati a pronto e gesso ove previsto. Fanno eccezione le pareti a solo pronto sulle quali verranno posati i rivestimenti.

Eventuali modifiche e predisposizioni saranno da concordare con la proprietà e la D.L..

Giardini

I giardini privati ove presenti non verranno ultimati a prato erboso per permettere agli acquirenti la realizzazione di eventuali impianti di irrigazione (non inclusi). È prevista la fornitura e posa di corpi illuminanti esterni adeguati.

Autorimesse

Le autorimesse avranno le seguenti finiture:

- soffitti a vista (solaio tipo Predalles);
- pareti in blocchetti di cls di spessore 8/10cm a vista;
- pavimenti in cls durocret armato con rete standard e relativi giunti, finitura elicotterata grigio cemento, o pavimentazione in autobloccanti carrabili; resta escluso lo zoccolino
- serrande box del tipo basculante bilanciata fornita in opera completa e composta da telaio maestro in metallo, guide di scorrimento e relativi contrappesi, rivestimento in lamiera grecata e nervata di spessore 7/10 mm con relativi correnti di battuta e di rinforzo, spiragli di ventilazione inferiori e superiori, serratura a scatto con chiave. Finitura smaltata di colore avorio o solo zincata a discrezione della D.L..
- motorizzazione esclusa .



SERRAMENTISTICA

Serramenti esterni vetrati

Tutti gli infissi esterni, qualunque sia la loro tipologia, saranno conformati in modo tale da poter impedire deformazione termo-statica in corrispondenza dei giunti tra contro-telaio e parete di facciata e dovranno essere dotati di regolari certificazioni.

Tutti i serramenti sono comprensivi di falso telaio tipo monoblocco ancorato alle murature, accessori, coprifili, riempimento con schiuma tra telaio e falso telaio. Le dimensioni e le quantità dei serramenti, specificate negli elaborati di progetto, potranno variare in corso d'opera in funzione delle varianti alla disposizione interna delle unità immobiliari, poiché dovrà sempre essere garantito il rapporto aero-illuminante stabilito dal vigente regolamento d'igiene.

Le finestre e le porte finestre previste sono in PVC color bianco nella faccia interna, a discrezione della D. L. e della proprietà, a due o tre guarnizioni, vetri basso emissivi, spessore del telaio 70mm, spessore dell'anta 70-80mm.

Gli elaborati di progetto mostrano le quantità, le caratteristiche, le dimensioni, il numero di ante e le tipologie di apertura (battente o scorrevole).

Tutti i lati esterni saranno opportunamente sigillati.

I vetri sono inseriti con appositi fermavetro interni e saranno di tipo isolante Basso Emissivo a norme UNI. Dal punto di vista normativo i serramenti, dovranno assicurare i requisiti di legge e garantire un contenutissimo coefficiente di trasmissione termica (K) come previsto sulla relazione tecnica art. 28 Legge 10/91, secondo l'Allegato B del DGR 8/8745 del 22.12.2008.

I serramenti sono dotati di chiusure ottenute con tapparelle in alluminio **color Argento** o a scelta della D.L. e proprietà, compresi i relativi cassonetti a scomparsa, avvolgibili, ferramenta e quant'altro occorrente. Tutte le tapparelle sono da intendersi a comando elettrico compreso impianto di motorizzazione delle stesse.

È prevista la predisposizione per la messa in opera delle zanzariere. Le tinte ed i manufatti saranno definiti su indicazione della D.L..

Portoncini d'ingresso

I portoncini di ingresso, ad anta unica e di luce netta pari a 90x210 saranno di tipo blindato con telaio in ferro e rivestimento facciata esterna in lamiera d'alluminio. Il gruppo di chiusura centrale con serratura di sicurezza a più punti di chiusura con rostri fissi,. Il rivestimento esterno sarà con pannello in tinta a discrezione della D.L., rivestimento interno in legno lucidato con resine poliuretatiche in accompagnamento con le porte interne scelte da capitolato o bianco laminato.

IMPIANTI

Impianto idrico-sanitario

Sono comprese nell'appalto la fornitura e la posa in opera completa e relativa assistenza alla posa di tubazioni principali dell'impianto idraulico (rete orizzontale e colonne), collocate entro incassi già predisposti, compresi rotture, chiusure, immurazioni, cassettoni, passaggi e ripristini in genere. Sono obbligatori singoli misuratori per la lettura indipendente dei consumi per ogni unità immobiliare e cassette di scarico Wc a doppio comando per risparmio idrico.

Si intendono comprese anche fornitura e posa in opera ed assistenze murarie di apparecchi idrosanitari (lavabi, vasi, bidet, docce, etc.), rubinetterie, tubazioni di mandata e di scarico, ventilazione secondaria ove necessaria sino alle rispettive colonne.

L'impianto è costituito da rete generale di distribuzione acqua calda e fredda con tubazioni in polipropilene reticolato tipo Acquatherm con partenza della linea di alimentazione dal contatore e diramazione dal generatore autonomo ad uso esclusivo, colonne montanti complete di

saracinesche d'intercettazione e barilotti ammortizzatori. Le linee di adduzione acqua calda saranno coibentate. Il tutto in ottemperanza alle disposizioni dettate dal DM 37/2008 e dalle norme di buona tecnica. In ogni locale bagno, cucina o cottura sono previsti gli attacchi, le rubinetterie, le linee di adduzione e scarico, queste ultime sino alle colonne di scarico. Ogni apparecchio di utilizzo sarà dotato di rubinetterie cromate del tipo a miscelatore di marca **Paffoni** o similare.

I sanitari saranno in porcellana, marca **Globo** o similare, di colore bianco; il piatto doccia di dimensioni **80x80**; il vaso igienico avrà scarico a pavimento e sarà completo di cassetta di scarico ad incasso e sedile; il lavabo sarà a colonna o semicolonna.

Verrà previsto anche un attacco per lavatrice. I sanitari sono a terra, non sospesi.

In cucina o cottura si prevedono i soli attacchi acqua calda e fredda per lavello e lavastoviglie. Le posizioni di tutti i punti acqua sono specificate sugli elaborati di progetto.

Tutte le eventuali richieste aggiuntive comporteranno dei costi extra capitolato da concordare tra l'acquirente, la D.L. e la parte venditrice.

Impianto fognario

La consistenza e lo schema degli impianti fognari risulta dalle tavole di progetto di fognatura. Gli impianti saranno eseguiti in base alle normative vigenti, ai regolamenti del Comune di Gorla Minore ed in ottemperanza al Regolamento Locale d'Igiene. Le reti saranno distinte con linee separate dall'origine sino al recapito finale in acque nere delle abitazioni, bianche meteoriche. La rete delle acque nere prevede colonne verticali in PVC con giunti a bicchiere guarnizionati o saldati complete di tutti i pezzi speciali occorrenti (ispezioni tratte, sifoni, braghe, etc.), con sigillatura dei giunti, complete di curve e raccorderie in genere. Si intendono comprese fornitura, posa in opera completa e relativa assistenza alla posa di tubazioni principali (rete orizzontale e colonne), collocate esternamente o poste entro incassi già predisposti, compreso, chiusure, immurazioni, cassette, passaggi e ripristini in genere per colonne verticali, compreso scavo, rinfiacco di cls e rinterro per reti sub orizzontali. Tutte le colonne; la parte superiore dovrà sfociare fino al tetto per esalazione.

La rete orizzontale interrata dovrà essere completa di ispezioni lineari di tratta con tappo, guarnizioni in gomma e serratappo, pozzetti attorno alle ispezioni completi di chiusini. Alla base delle colonne di scarico verrà posto il relativo pozzetto. È compresa anche la canaletta alla base della rampa e regolari caditoie di raccolta acque, come da indicazioni di progetto. La linea dovrà arrivare sino al predisposto allacciamento su strada e dovrà essere collegata al Sifone Firenze e relativo pozzetto a norma. Per tutte le caratteristiche vedasi progetto di fognatura e disposizioni della D.L..

La rete delle acque bianche meteoriche prevede colonne verticali a vista, pozzetti ai piedi delle colonne per ispezione completi di chiusino, canali di raccolta in gronda in alluminio preverniciato compreso sporti a disegno, colonne pluviali, raccordi, converse, scossaline, cappellotti, bocchettoni, braccioli, tiranti, collari etc..

Per le acque bianche di dilavamento sui corselli, si prevedono fornitura e posa di apposite griglie prefabbricate, caditoie con relativo pozzetto realizzato in opera o prefabbricato o pilette.

Impianto di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda è comprensivo della relativa assistenza gratuita da parte dell'installatore in occasione della messa a regime, ovvero alla data di consegna dell'unità abitativa. L'impianto verrà realizzato in ottemperanza alle disposizioni dettate dal DM 37/2008 e dalle norme di buona tecnica e secondo le indicazioni fornite dal calcolo delle dispersioni termiche.

Gli ambienti da riscaldare sono tutte le parti abitabili private. Non sono da riscaldare le autorimesse, le cantine e le parti comuni.

L'impianto che si intende realizzare per il riscaldamento degli ambienti è di tipo autonomo a bassa temperatura con pannelli radianti a pavimento.

Il generatore di calore di progetto sarà un gruppo di pompe di calore alimentate a corrente elettrica e l'impianto di riscaldamento sarà del tipo centralizzato, collocato in parte nella centrale termica al piano interrato e in parte esternamente al piano terra.

L'impianto a pannelli radianti a pavimento sarà costituito da una tubazione in PE-X (polietilene ad alta densità) posato su un pannello in polistirene preformato che consente di isolare l'ambiente e di ridurre l'inerzia termica del pavimento. Le tubazioni così posate, dopo il collaudo, verranno annegate nel sottofondo del pavimento.

La centralina climatica con sonda esterna in grado di modulare la temperatura di mandata in funzione della temperatura esterna assicurerà la regolazione dell'impianto.

Le testine elettrotermiche sul collettore da cui derivano le serpentine dell'impianto radiante a pavimento consentono la regolazione della temperatura. Verrà installato un solo termostato nella zona giorno per la regolazione della temperatura (caldo) ambiente unica in tutto l'appartamento, l'eventuale regolazione della temperatura stanza per stanza è realizzabile ma a cura e spese dell'acquirente.

A discrezione della D.L. l'impianto di riscaldamento/raffrescamento dei negozi sarà del tipo ad aria autonomo, con boiler elettrico per acqua calda sanitaria e apposito contabilizzatore per l'acqua fredda. La pavimentazione sarà in Pavimento galleggiante ed i muri dei bagni e divisori tra negozi in strutture a secco in cartongesso.

Si è in attesa di autorizzazione del Comune per rendere gli appartamenti con riscaldamento autonomo. Qualora verrà autorizzato dal Comune la società venditrice potrebbe decidere di realizzarlo a sua cura e spese.

Impianto fotovoltaico

L'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica è dimensionato rispetto alle normative vigenti e prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici in copertura che alimentano le pompe di calore della centrale termica.

Il numero e la resa dei pannelli possono variare a discrezione della D.L. previa autorizzazione dello studio incaricato per la redazione del progetto ai sensi dell'art. 28 Legge 10/91, secondo l'Allegato B del DGR 8/8745 del 22.12.2008, mantenendo comunque invariato il valore minimo necessario per soddisfare le disposizioni normative.

Impianto elettrico, videocitofonico e tv

L'impianto elettrico comprende l'impianto di terra con corda di rame prevedendo un primo innesto alla gabbia di fondazione, comprensivo di dispersori e di conduttori di protezione secondo esigenze. La parte relativa ai godimenti esclusivi, sarà del tipo ad incasso in PVC flessibile, i cavi infilati nelle tubazioni saranno del tipo unipolare N07V-K con tensione nominale di 450/750V, oppure con altre caratteristiche prestazionali secondo gli ambiti di utilizzo.

Comandi e prese di tipo ad incasso comprese scatolette, frutti e supporti della ditta B. Ticino, serie Matix, o similari.

L'impianto sarà a norme CEI - IMQ ed in base alle prescrizioni contenute nel progetto redatto ai sensi del DM 37/2008 ove previsto.

Le utenze avranno partenza dai contatori ubicati entro apposito alloggiamento, secondo le indicazioni ENEL, le linee passeranno sotto apposito interruttore magnetotermico.

Le zone comuni saranno illuminate con proprio impianto con partenza da proprio contatore.

Dovrà essere garantita l'illuminazione di ogni ambiente sia esso connettivo orizzontale o verticale o spazio esterno.

I punti luce esterni ed i relativi corpi illuminanti (appliques, plafoniere, lampioncini, ecc.) saranno predisposti e disposti secondo le indicazioni fornite dalla D.L., avranno illuminazione regolata da meccanismi temporizzati o crepuscolare o con sensori di movimento.

L'impianto elettrico comprende anche l'automazione del cancello carraio, i riscontri elettrici dei portoncini e il relativo impianto videocitofonico.

L'impianto TV sarà concepito secondo la migliore tecnica. È compresa la relativa antenna televisiva tale da captare i canali nazionali più diffusi.
Verrà realizzato inoltre impianto per la ricezione dei canali satellitari e digitali con prese per ogni unità abitativa nel numero richiesto per legge.
Il costo delle attivazioni delle utenze è a carico degli acquirenti.

Per ogni unità abitativa si predisporranno (locali definiti secondo progetto):

- N°1 centralino con interruttore differenziale salvavita e 3 interruttori di separazione impianti;
- N°1 trasformatore a bassa tensione per bagni e allarmi;
- N°1 cronotermostato ambiente per piano;
- Collegamenti equipotenziali di messa a terra;
- Presa e interruttore per lavatrice;
- Tapparelle motorizzate.

Per il numero minimo e la distribuzione di punti luce, punti presa e antenne si fa riferimento al livello 1 della Norma CEI 64-8.

Giardini, terrazzi e balconi delle singole unità immobiliari, saranno adeguatamente illuminati , il tutto come da indicazioni della D.L..

La dotazione di ogni singolo locale potrà essere modificata sotto indicazione della D.L. in fase di esecuzione.

Predisposizioni unità immobiliari

Sono previste le seguenti predisposizioni:

- o predisposizione per la messa in opera delle zanzariere;
- o impianto di condizionamento (locale soggiorno).





ALLACCIAMENTI ENEL - TELECOM - ACQUA - FOGNA

Gli allacciamenti dei fabbricati alle reti tecnologiche saranno effettuati con tubazioni, pozzetti ed accessori in genere in base alle disposizioni impartite dai rispettivi enti erogatori.

Sono esclusi i costi per gli allacciamenti delle utenze private. I costi degli allacciamenti saranno a carico degli acquirenti ed eventualmente da compensarsi in base ai costi esposti dalla venditrice che ripartirà in costo fatturato dalle Società erogatrici del servizio.

ALTRO

Davanzali e soglie

I davanzali e le soglie saranno in marmo o granito o similare di spessore pari a 2/ 3cm; le copertine in marmo o granito o similare spessore 2 o 3 cm; tutti completi di battute, gocciolatoi, etc.

Velette e piccoli architravi

Ove occorrenti, le velette o gli architravi dovranno essere semplici o doppi e realizzati mediante apposizione di voltini prefabbricati e soprastante riempimento tra serramenti e strutture, con interposizione di isolante ove necessario. Gli architravi sopra le luci di porte interne dovranno essere costituiti da elementi in laterizio o calcestruzzo armati prefabbricati.

ESCLUSIONI

Sono da ritenersi esclusi: impianto d'allarme, corpi illuminanti interni alle unità abitative, impianto stereofonico o di filodiffusione, imbiancatura delle unità immobiliari e quanto altro non espressamente indicato.

È da intendersi in aggiunta ogni e qualsiasi scelta commerciale per apparecchi, accessori, diversi materiali e/o rifiniture, nonché modifiche al progetto che comportino un aumento dei costi previsti a capitolato. Sono da intendersi sempre a carico dell'acquirente tutte le spese relative alle pratiche di frazionamento e accatastamento, quelle relative a copie di elaborati o documentazioni di progetto, le spese notarili, le spese per pratiche di richiesta mutui, il rilascio di copie autentiche per usi diversi e le addizionali IVA su fatturazioni emesse a suo nome.

GARANZIE

La venditrice garantisce il rispetto delle vigenti leggi e normative in materia urbanistica ed edilizia, nonché la qualità dei materiali da costruzione impiegati, il rispetto della Legge 10/91 – 192/2005 – 311/2006 e smi per il contenimento dei consumi energetici, del DM 37/08 per quanto riguarda le reti impiantistiche, della Legge n° 108 6/71 DPR 380/2001 e smi per le opere in conglomerato cementizio, della L. 13/89, L.R. 6/89 e DM 236/89 e smi per il superamento delle barriere architettoniche. Garantisce altresì la rispondenza ai requisiti igienico-sanitari e di salubrità. Si ribadisce che, scelte commerciali diverse dalle previste per le sole parti comuni non incideranno sul costo delle singole unità immobiliari e relative pertinenze. Queste potranno variare in corso d'opera per espressa richiesta da parte degli organi competenti in materia o per espressa volontà della D.L.. Sarà ovviamente cura della proprietà dotare ogni singola unità immobiliare di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi di Legge e fornire tutte le garanzie obbligatorie per legge.

NOTE

ED AVVERTENZE

Non sono ammessi in cantiere fornitori diversi da quelli nominati ed incaricati dalla venditrice.

Nel pieno rispetto delle norme antinfortunistiche e di sicurezza, si rammenta che gli acquirenti potranno avere accesso al cantiere solo ed esclusivamente in orari e giorni prestabiliti, previo appuntamento.

Non saranno assolutamente consentiti accessi a persone non autorizzate e non accompagnate dagli incaricati della venditrice.

I materiali sono di norma previsti sulle tavole di progetto ma potranno essere modificati per questioni estetico - funzionali ad insindacabile giudizio della D.L.

Resta inteso che effetti cromatici e caratteristiche prestazionali dei prodotti devono essere preventivamente sottoposti alla D.L. per le scelte da operarsi. Queste scelte competono esclusivamente alla venditrice, di concerto con la D.L. senza l'obbligo di dover rendere conto agli acquirenti: le scelte riportate potranno essere modificate, garantendo però le caratteristiche prestazionali.

Tutte le parti comuni comprese quelle accessorie saranno rifinite.

Le parti acquirenti hanno la possibilità di variare tutte le dotazioni e le finiture delle unità immobiliari e loro accessori che non incidono su aspetti comuni; le scelte commerciali non indicate in capitolato sono soggette ad eventuali costi extra, che gli acquirenti dovranno versare direttamente alla parte venditrice o al fornitore salvo differenti disposizioni comunicate ufficialmente dalla parte venditrice. Dette modifiche, ed i conseguenti costi saranno gestiti direttamente dalla venditrice o da società da lei incaricata, di comune accordo con i singoli acquirenti delle unità immobiliari.

Per tutte quelle varianti che comportino la modificazione del taglio delle unità immobiliari o dei singoli locali, le stesse dovranno ottenere il benestare del progettista e della D.L. Competerà all'acquirente che ne faccia richiesta sostenere i costi del professionista per lo studio della variante, la presentazione, fino al rilascio dell'autorizzazione Comunale. Lo stesso discorso vale per studi, ambientazioni, consulenze, verifiche arredi dei clienti, ecc.

Si richiamano definendole note, accettate e rispettate dalle parti le seguenti Norme, Leggi e Regolamenti: norme UNI 7129 /92 – norme CEI – norme IMQ – norme VV.FF. – NTA del Comune Gorla Minore – Regolamento Edilizio vigente – Regolamento Locale d'Igiene vigente – abbattimento barriere architettoniche (L. 13/89 – LR 6/89 – DM 236/89 e smi) - DM 37/08 e smi – Legge 10/91 – 192/2005 – 311/2006 e smi – DM 443/90 e smi – D.Lgs. 42 del 17.02.2017 - Legge 36/94 e smi – DPR 380/2001 art.65 e smi, etc.

PERSONALIZZAZIONI RICHIESTE DALL'ACQUIRENTE ALLA STIPULA DEL PRELIMINARE

A perfetta conoscenza del contenuto del presente documento che, assieme alle planimetrie fa parte integrante e sostanziale del contratto preliminare di acquisto, in piena e incondizionata accettazione, le parti sottoscrivono.

Letto, confermato e sottoscritto.

LUOGO E DATA

VENDITRICE: FM IMMOBILIARE SRL

ACQUIRENTE