

CAPITOLATO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DELL'APPARTAMENTO DERIVANTE DAL FRAZIONAMENTO DI VIA MONTE DEL GALLO, 4 - ROMA - INT. A

DEMOLIZIONI E RIMOZIONI

MURATURA

Demolizione parziale o totale del pavimento esistente. Incluso il trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta.

Demolizione di tramezzature necessarie per la nuova distribuzione degli spazi. Incluso il trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta.

RICOSTRUZIONI

MURATURA

Tramezzature in muratura a secco con montante e doppia lastra di cartongesso, lastra interna pannello di cartongesso e lastra esterna Gyproc Duragyp con sistema Activ'Air per il miglioramento della qualità dell'aria, per una maggiore resistenza all'umidità, un'eccellente durezza superficiale e resistenza meccanica e un potere fonoisolante fino a 56dB. Di spessore 12,5 cm finito.

Tramezzature divisorie tra i due appartamenti in muratura a secco, comprensiva di due montanti e doppia lastra di cartongesso, lastra interna pannello di cartongesso e lastra esterna Gyproc Duragyp con sistema Activ'Air per il miglioramento della qualità dell'aria, per una maggiore resistenza all'umidità, un'eccellente durezza superficiale e resistenza meccanica e un potere fonoisolante fino a 56dB. Di spessore 21,5 cm finito.

PAVIMENTO E RIVESTIMENTI

PAVIMENTO

Posa in opera di pavimento in gres porcellanato per gli appartamenti. Marca pavimento: Marazzi e/o Ragno e/o Fap, classe di scelta: prima. Modello preselezionato dalla parte venditrice.

Posa in opera di zoccolino in legno in abbinamento con le porte interne dell'appartamento. Marca battiscopa: Marazzi, Ragno e/o Italwood, classe di scelta: prima. Modello preselezionato dalla parte venditrice.

RIVESTIMENTI

Posa in opera di rivestimento di pareti interne in gres porcellanato Bagni (h media 120/125 cm + h interno doccia 210 cm) mediante l'applicazione di apposito collante, compreso i tagli, gli sfridi, la pulitura ed ogni altra opera. Marca rivestimento: Marazzi e/o Ragno e/o Fap, classe di scelta: prima. Modello preselezionato dalla parte venditrice.

Posa in opera di rivestimento di pareti interne in gres porcellanato Cucina (h media 60/80 cm tra base cucina e pensile) mediante l'applicazione di apposito collante, compreso i tagli, gli sfridi, la pulitura ed ogni altra opera.

Marca rivestimento: Marazzi e/o Ragno e/o Fap, classe di scelta: prima.

Modello preselezionato dalla parte venditrice.

PORTE E INFISSI

PORTE

Fornitura e posa di porte interne ad un'anta battente (e/o scorrevole ove necessario), complete di cerniere, serrature, maniglia, compreso fornitura e posa in opera del controtelaio.

Colore chiaro.

Mantenimento del portone di ingresso per l'accesso al bussolotto e fornitura e posa di un portone blindato.

INFISSI

Fornitura serramenti in PVC, ad uno o più ante battenti (e/o scorrevoli ove necessario), con vetrocamera.

Fornitura e posa in opera di motori, rulli e perni per la realizzazione di avvolgibili elettrici.

Qualora non fosse possibile aggiungere avvolgibili elettrici per particolari problematiche, saranno posati vetri satinati o tendine/oscuranti.

Ripristino di celini, copri rullo avvolgibile.

IMPIANTI

IMPIANTO IDRICO

Rifacimento impianto idrico eseguito sotto traccia comprensiva di fornitura e posa di tubatura idrica di carico e scarico per la realizzazione di bagni e cucina;

Fornitura di sifoname e rubinetti filtri per il bagno e cucina;

Posa di sanitari sospesi/ a terra;

Fornitura e posa di mobile lavabo;

Riscaldamento centralizzato

Posa in opera di radiatori elettrici in alluminio per gli altri ambienti interni;

*Posa in opera di scalda salviette elettrico per il bagno;

Presenza di caldaia murale per acqua calda sanitaria

** Predisposizione di impianto di climatizzazione comprensivo di tubazione di scarico e tubazione in rame nella zona giorno, notte

*in caso di problematiche particolari, si riserva di effettuare la posa di uno scalda salviette elettrico;

** in caso di problematiche o di valutazioni in corso di cantiere, verrà effettuata una predisposizione per unico air comprensivo di fori, presa.

IMPIANTO ELETTRICO

Rifacimento impianto elettrico a norma con certificazione, compreso quadro elettrico suddiviso in diversi circuiti ognuno protetto da un interruttore magnetotermico e/o differenziale, previsti dai 40 ai 50 punti luce. Compresa assistenza muraria;

Rifacimento impianto citofonico;

Predisposizione piano cottura ad induzione.

IMPIANTO GAS

Presenza di impianto gas per acqua calda sanitaria.

TINTEGGIATURA

Ripresa di intonaco, su pareti e soffitti, a più strati, eseguita con idonea malta rispondente, se del caso, alle caratteristiche di quella originale.

Rasatura di tutte le pareti dell'appartamento compreso il soffitto, il tutto comprensivo di quanto necessario per rendere l'opera eseguita a perfetta regola d'arte;

Tinteggiatura lavabile a due o più mani, di colore bianco Ral 9010, di tutte le superfici.

INFORMATIVA

Parte promittente acquirente è consapevole che l'acquisto sarà a corpo e non a misura e che la planimetria e la C.I.L.A. potrebbe subire delle variazioni "non essenziali".

Si fa presente alla parte promissaria acquirente che in caso di acquisto su carta con proposta antecedente l'inizio dei lavori di ristrutturazione, la parte promissaria acquirente ha la possibilità di scegliere pavimenti, rivestimenti bagno e rivestimento cucina fra una campionatura preselezionata dalla parte venditrice.

Si precisa che la personalizzazione dell'appartamento nei termini sopra indicati, è limitata ai soli rivestimenti (i.e. scelta dei pavimenti e dei rivestimenti di bagni e cucina), essendo invece esclusa la possibilità di alcun intervento di personalizzazione degli impianti, dei punti luce, della distribuzione interna degli spazi, del posizionamento degli infissi e di ogni altro elemento strutturale.

N.B.: rende edotta la parte promissaria acquirente della possibilità che, per esigenze tecniche e costruttive potranno essere realizzati, in funzione delle soluzioni progettuali che si renderanno necessarie per garantire la corretta realizzazione degli impianti, delle strutture e/o delle finiture, interventi necessari a garantire le pendenze dei tubi di scarico, interventi per la presenza di un massetto originario di ridotte dimensioni e/o il passaggio di impianti a pavimento. Per tale si rende necessaria la realizzazione di uno o più dislivelli (quali, a titolo meramente esemplificativo, gradini) all'interno dell'unità immobiliare. Tali dislivelli potranno riguardare l'intero appartamento, una o più stanze, ovvero solo porzioni di esso (ad esempio zona giorno, zona notte, locali servizi, ingressi, balconi e/o terrazzi).

La parte promissaria acquirente dichiara di essere stata informata delle suddette possibilità e di accettarle sin d'ora, rinunciando a sollevare eccezioni o contestazioni al riguardo.

informa la parte promissaria acquirente che le medesime ridette esigenze di natura tecnica sopra menzionate potrebbero rendere altresì necessaria la realizzazione, lungo i muri perimetrali dell'appartamento, di denti e/o colonne e/o modanature e/o abbassamenti e/o controsoffitti, in muratura e/o cartongesso, tali da modificare in parte il perimetro dell'ambiente in cui dovessero essere realizzati.

Tali eventuali accorgimenti tecnico/architettonici non incideranno, in ogni caso, oltre il limite di tolleranza di cui all'art. 2645 bis, co.5, cod.civ.

informa che i tempi di installazione dei nuovi contatori, nuove cassette della posta e nuovi citofoni, potrebbero variare rispetto ai termini pattuiti per il rogito. Resta inteso che, alla data del rogito, avrà già provveduto a inoltrare la richiesta di installazione all'ente competente/amministratore, declinando ogni responsabilità per eventuali ritardi dovuti a terzi."

REGOLAMENTAZIONE DEGLI INGRESSI

Considerata la necessità (i) di garantire il corretto svolgimento delle opere di ristrutturazione straordinaria dell'appartamento e (ii) di rispettare la normativa in materia di sicurezza nel cantiere, alla parte promissaria acquirente è vietato l'accesso presso l'appartamento sino a comunicazione di

segnala, in ogni caso, che le eventuali misurazioni e rilievi che la parte promissaria acquirente dovesse prendere nel corso dello svolgimento dei citati lavori di ristrutturazione – e comunque previa comunicazione di – sono da considerarsi inattendibili, non definitive ed inidonee a garantire l'esatto posizionamento di mobili di arredo e corredo realizzati su misura, ragion per cui medesima non potrà essere considerata in alcun modo responsabile della correttezza delle ridette misurazioni e rilievi.