

CAPITOLATO DI VENDITA

**NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO
USO CIVILE ABITAZIONE
IN RICCIONE VIA ASMARA**

Il nuovo fabbricato in via Asmara 19 a Riccione, collocato in posizione centrale rispetto alle aree più attrattive della città, nasce con l'obiettivo di realizzare residenze di elevata qualità sia da un punto di vista architettonico che nel raggiungimento dei più alti standard qualitativi oggi esistenti in termini di efficienza energetica e di comfort abitativo.

L'alto livello di isolamento termico e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili mediante impianto fotovoltaico e pompa di calore ad alta efficienza collocano l'edificio in **classe energetica**



TIPOLOGIA

Il fabbricato di nuova realizzazione sarà composto da 4 unità su quattro piani fuori terra e un piano interrato in cui saranno ubicati i posti auto. Gli alloggi occupano il piano terra, primo, secondo e terzo piano e sono collegati al piano interrato con ascensore e mediante l'utilizzo della rampa carrabile.

L'unità al piano terra gode di una corte di pertinenza privata, mentre le unità ai piani superiori presentano dei balconi e per alcune unità, ampie terrazze. Il piano interrato, posto al di sotto della quota stradale, dove sono presenti i posti auto, è accessibile tramite rampa carrabile a cielo aperto.

STRUTTURE

La struttura portante in cemento armato sarà costituita da setti, pilastri e da travi nelle dimensioni previste dal progetto esecutivo; gli impalcati orizzontali di ogni piano saranno realizzati con elementi in laterocemento e soletta collaborante armata, nelle dimensioni previste dal progetto esecutivo e comunque a scelta della DL Strutturale; per la realizzazione della parte interrata del fabbricato saranno eseguiti dei diaframmi in c.a. gettati in opera; sul piano interrato saranno impostate le fondazioni del tipo a platea in c.a. gettato in opera, dimensionate per una resistenza media del terreno risultante dalla specifica Relazione Geotecnica. La muratura esterna di tamponamento sarà realizzata con blocchi termici di laterizio dello spessore a scelta della DL .-

ISOLAMENTI

Su tutte le facciate del fabbricato sarà eseguito un **sistema isolante a cappotto** in polistirolo EPS in grafite, certificato CAM, su indicazioni del termotecnico, fissato con adeguati tasselli e collanti specifici con doppio strato di rasatura a colla sulla superficie esterna.-

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

|| I prezzi sotto-elencati sono calcolati in base ai listini e si intendono quindi comprensivi dell'onere di trasporto fino al punto di posa e della posa in opera;

|| I pavimenti degli appartamenti zona giorno, disimpegno, camere, bagno e servizi, saranno del tipo in monocottura a scelta delle dimensioni massime di cm. 60x60, montati a colla, o altra marca a scelta della D.L., il prezzo di listino sarà di € 60,00 al mq.

|| Rivestimenti nei bagni principali e secondari in ceramica, della stessa marca a scelta della DL, o altra marca a scelta della DL al prezzo massimo di listino di € 60,00 al mq. per un'altezza massima a scelta della DL;

|| La scelta dei pavimenti e rivestimenti, è da effettuarsi a cura dell'acquirente presso il fornitore indicato dalla ditta esecutrice dell'opera. Qualora sia richiesta la posa di pavimenti in zone non previste in capitolato, per cui siano necessarie levigatura, lucidatura e/o trattamenti particolari, o sottofondi ad asciugamento rapido, i maggiori oneri saranno a carico della parte acquirente. Eventuali montaggi e formati particolari di pavimenti e rivestimenti dovranno essere concordati e quantificati preventivamente con l'impresa esecutrice.

|| I prezzi di listino indicati, sono quelli ufficiali vigenti al momento della scelta.

|| Per tutte le pavimentazioni verrà preventivamente realizzato idoneo sottofondo in malta cementizia, regolarmente spianato in superficie per la successiva posa a colla, idoneo anche per l'eventuale posa di pavimenti in legno.

|| Per tutti i pavimenti, con esclusione dei locali piastrellati, saranno montati battiscopa con finitura in legno o laccati a scelta della D.L.

|| Banchine e soglie in pietra levigata trani o simile e/o marmo a scelta della D.L.

|| Le terrazze saranno pavimentate in gres porcellanato antigelivo a scelta della D.L.

|| Le scale saranno pavimentate con granito nazionale o pietra o gres antidrucciolo a scelta della D.L.

4. IMPIANTI IDRAULICI E SANITARI

Bagno principale

|| Sanitari sospesi Marca CIELO serie SMILE colorazione bianca: un wc, un lavabo, un bidet, o altra marca a scelta della DL

|| Cassetta di scarico da incasso mod. GEBERIT comprensiva di placca di finitura.

|| piatto doccia

Bagno secondario

|| Sanitari sospesi Marca CIELO serie SMILE colorazione bianca: un wc, un lavabo, un bidet, o altra marca e serie a scelta della DL

|| Cassetta di scarico da incasso mod. GEBERIT comprensiva di placca di finitura.

|| piatto doccia MARCA ACQUABELLA a altra marca e serie a scelta DL

Rubinetteria

|| Lavabo, bidet, miscelatore monocomando della marca BONGIO SERIE ON o altra marca a scelta della DL,

|| Doccia e vasca con miscelatore monocomando della marca BONGIO serie a scelta DL , o simile.

|| L'impianto idrico-sanitario, l'impianto di raffrescamento e riscaldamento saranno autonomi per ciascun alloggio, il calcolo termico sarà eseguito da un termo-tecnico iscritto all'albo professionale e sarà fatto rispettare dalla Società venditrice conforme alle normative vigenti sugli isolamenti termo-acustici e certificazione energetica che sarà rigorosamente di classe A.

|| Sarà realizzato impianto di ventilazione meccanica per il ricambio d'aria, all'interno degli ambienti.

|| Gli impianti saranno del tipo a Pannelli Radianti (Riscaldamento a pavimento) in tutto l'appartamento, mentre nel bagno principale e secondario sarà installato un termoarredo marca a scelta della DL

5.SERRAMENTI

|| Infissi esterni saranno in alluminio e vetri camera spessore in base alle normative vigenti, marca colore a scelta della D.L.

Avvolgibili ORIENTABILI IN ALLUMINIO ESTRUSO MODELLO "NEW SOLAR", o altra marca e colore a scelta della DL esclusi negli infissi superiori a mt 3 di larghezza.-

|| Porte interne LACCATE BIANCHE o altro colore a scelta della D.L. della ditta Morri e Tonti mod. Gea, comunque a scelta della DL

|| Ferramenta ottonata e/o laccata tipo GHIDINI a scelta della parte acquirente su campionario proposto dalla società venditrice.

|| Portoni blindati di ingresso agli appartamenti in legno completi di serratura di sicurezza a tre punti chiusura, disegno a discrezione della D.L.

6. Ascensore

L'ascensore, che verrà collocato in apposito vano, sarà ad azionamento elettrico senza sala macchine. La cabina, tipo EVO della SELE o similare a scelta della DL, di dimensioni conformi alla legge 13/89 (minimo sei persone) e con caratteristiche di cui al D.M. 236/89, verrà rifinita in laminato plastico e profili in alluminio, bottoniera in acciaio inox spazzolato con pulsanti comando in braille, allarme, display, illuminazione led e citofono completo di alimentatore con ricevitore in cabina e nel locale macchine. La cabina interna avrà le finiture in acciaio satinato o laminato plastico, specchio a tutta altezza sulla parete libera. A contorno dei portali verranno realizzati degli imbotti a scelta della DL

7. IMPIANTO ELETTRICO

Tutta l'illuminazione sarà realizzata utilizzando corpi illuminanti con lampade a scelta della D.L.

L'illuminazione esterna, sarà regolata da un interruttore orario astronomico.

Sarà realizzato l'impianto di illuminazione di emergenza sia nelle parti comuni (scala interna, locali tecnici, autorimessa) e sia negli appartamenti (soggiorno-cucina, camere letto).

Tutta l'illuminazione esterna (condominiale e appartamenti privati) è compresa.

Impianto videocitofonico e controllo accessi

L'impianto videocitofonico permetterà la comunicazione audio-video a colori fra l'ingresso fabbricato ed ogni unità immobiliare; ogni appartamento avrà i comandi per l'apertura porta principale fabbricato e il comando luci scale.

Impianto tv

L'impianto tv è composto da antenne per il digitale terrestre e da parabola per segnali satellitari (coperti da segnale).

L'impianto elettrico sarà eseguito in porzioni elettricamente indipendenti (una per ognuna delle 4 unità residenziali ed una per le parti comuni) e saranno realizzati in conformità alle normative vigenti (D.M.37/08 e s.m.i), fornito completo e perfettamente funzionante con accessori della ditta **"Bitcino" serie a scelta della DL o altra marca e serie a scelta della DL** con comandi e prese di colore bianco e placche in materiale termoplastico bianco, privo di lampadari e portalampade, ad eccezione dei vani comuni (scale, ingresso, corte esterna, piano interrato, ecc.) che saranno completamente finiti e funzionanti così come i balconi e terrazzi di proprietà che verranno dotati ciascuno di punti luce e di relativo corpo illuminante da esterno/incasso. A discrezione della D.L.

Ogni appartamento sarà completo dei seguenti impianti:

- **videocitofono con display a colori** con comandi per apertura porta ingresso fabbricato;
- comandi per le automazioni per i sistemi di oscuramento
- automazioni cancelli carrabili (solo per appartamenti al piano terra): questi appartamenti avranno le automazioni per gli accessi carrabili alle loro aree private, comandabili
- localmente (tramite telecomando o tastiera elettronica esterna) ogni appartamento avrà in dotazione n.1 telecomando con il numero di canali idonei a comandare anche l'automazione dell'accesso carrabile condominiale;

- **impianto tv-sat:** saranno installate prese per la ricezione dei canali dall'antenna (digitale terrestre) e dalla parabola (satellitare), in tutti gli ambienti primari (soggiorno-cucina e camere);
- illuminazione di emergenza: sia nella zona giorno sia nelle camere da letto sono previste lampade di emergenza;

- **impianto fotovoltaico:** ogni unità residenziale ha un impianto fotovoltaico per contribuire ai consumi di energia elettrica; le funzionalità (energia prodotta, errori/guasti, ecc.)

- impianto elettrico appartamenti:

l'impianto elettrico di ogni appartamento sarà collegato a proprio contatore E-DISTRIBUZIONE in monofase con potenzialità minima di 4,5kW (ampliabile).

In ogni ambiente saranno installati i seguenti punti luce e relative accensioni:

Zona giorno;

- punti luce n.1 con relativi punti comando
- prese di corrente n.5
- prese tv n.1
- prese dati n.1

Cucine e/o angoli cottura

- punti luce n.1 con relativi punti comando
- prese di corrente n.7

Camere da letto matrimoniali

- punti luce n.1 con relativi punti comando + n.2 punti luce comandati per lampade comodino
- prese di corrente n.6
- prese tv n.1
- prese dati n.1

Camere da letto singole

- punti luce n.1 con relativi punti comando + n.1 punto luce comandato per lampada comodino
- prese di corrente n.4-6
- prese tv n.1
- prese dati n.1

Bagni e Docce

- punti luce n.2/3 con relativi faretti ad incasso e punti comando (esclusa plafoniera specchio)
- prese di corrente n.2

Corridoi e/o disimpegni

- punti luce n.1/2 con relativi faretti ad incasso
- prese di corrente n.1

TERRAZZI E BALCONI

- punti luce n.1/2 Con corpo illuminante a discrezione della D.L.
- prese di corrente n.1
- punto acqua ove previsto dalla D.L.

9.IMPIANTO ANTINTRUSIONE (solo predisposizione)

Parti Comuni

|| I punti luce saranno distribuiti secondo le esigenze, compresi i corpi illuminanti, le posizioni saranno scelte dalla D.L.

10. OPERE ESTERNE

|| Tinteggiatura esterna in spatolato grana 1,2, colorazione a scelta della D.L.

|| Le grondaie, le scossaline, saranno realizzate in alluminio o altro materiale a scelta della DL

|| Pluviali per raccolta acque meteoriche a sezione tonda o quadra in alluminio, con meccanismi di sospensioni pure in alluminio.

- || Cancelli carrabili a due ante e/o scorrevole a scelta della D.L. con apertura mediante radiocomando.
- || Formazione di aiuole, con riporto di terreno vegetale e piantumazione dell'area, in osservanza a quanto disposto dall'Ufficio Tecnico Comunale sezione verde.
- || Lampioni e lampioncini per l'illuminazione esterna in numero e posizioni scelte dalla D.L.
- || Pozzetti e/o contenitori regolamentari, per contatori, Acquedotto, ENEL e TELECOM.
- || Regolare allacciamento alla fognatura comunale.
- || I marciapiedi ed i camminamenti esterni saranno realizzati con materiale antigelivo a scelta della D.L.
- || Il giardino ad uso esclusivo sarà delimitato con recinzione realizzata con muro in cemento, pali in ferro zincato e verniciato e rete plastificata o altro materiale a scelta della D.L.

12. VARIE

SARÀ FORNITO PER OGNI APPARTAMENTO:

- || Un telecomando
- || Un mq. di materiale di riserva per ogni tipo di pavimento e rivestimento montato.
- || Una scheda con i nominativi di tutti i fornitori e gli installatori che hanno lavorato nelle unità Immobiliari

13.CONDIZIONI PARTICOLARI

- || Va precisato che ogni elemento che non fosse individuato nel presente capitolato, ma che si rendesse necessario per la perfetta esecuzione di quanto indicato negli elaborati grafici si intende necessariamente fornito a scelta della D.L.
- || Sarà fatto espresso divieto all'acquirente di fornire direttamente o indirettamente qualsiasi tipo di materiale.
- || Eventuali montaggi particolari di pavimenti e rivestimenti dovranno essere concordati preventivamente con la parte acquirente e verranno quantificati a parte.
- || Qualora venga richiesta la posa di pavimenti in legno, cotto o ceramica di formati o tipi speciali per cui sia necessaria la formazione di sottofondi per la successiva posa in opera e/o lucidatura, i maggiori oneri saranno a carico della parte acquirente.
- Le opere non specificate nel presente capitolato o quelle di diverso valore, richieste dalla parte acquirente saranno conteggiate e pagate a parte. Tali lavori saranno eseguiti solamente dopo aver concordato ed accettato per iscritto la maggiorazione di prezzo.
- || La D.L. avrà piena facoltà di cambiare alcuni tipi di fornitura qualora lo ritenga opportuno mantenendo equivalenza di valore.
- || In caso di richiesta di fornitura di pavimento in legno il montaggio, in zone non previste in capitolato, la parte venditrice non sarà ritenuta responsabile di eventuali ritardi nella consegna dell'appartamento dovuti al maggior tempo necessario per detta posa, in tal caso l'appartamento si intende consegnato con la sola preparazione al sottofondo per la posa del legno.
- || Nella progettazione, sono state attuate tutte quelle norme intese a rendere visibili gli alloggi, sia nelle parti interne che in quelle esterne, anche da parte delle persone portatrici di handicap.
- || Per quanto riguarda la sistemazione esterna, sono stati previsti percorsi pedonali aventi larghezza, andamento e pavimentazioni tali, da poter essere fruibili anche da persone con impedite capacità motorie.
- || Inoltre le singole unità immobiliari, sono state rese visibili in quanto gli spazi destinati a soggiorno le cucine, un servizio igienico e i percorsi che li collegano, sono stati progettati in modo tale che una persona con impedite capacità motorie lo possono usufruire.
- || Naturalmente le eventuali modifiche richieste dalla parte acquirente, dovranno rispettare le norme in materia e comunque essere autorizzate dalla D.L. e parte venditrice.

14. ANNOTAZIONI

|| Il complesso nella sua interezza verrà realizzato come da progetto approvato dalle competenti Autorità, fatte salve tutte quelle varianti di carattere estetico, che la D.L. riterrà opportuno apportare durante il corso dei lavori ed in sintonia con le leggi e le disposizioni vigenti al momento del rilascio delle concessioni edilizie o varianti. Le superfici potranno variare in più o in meno a seconda dei materiali usati per cause di forza maggiore; le quote sugli elaborati grafici sono da intendersi come suscettibili di variazioni conseguenti alle definitive suddivisioni o per il passaggio di impianti e tubazioni che potrebbero non apparire sugli elaborati grafici al momento attuale. Sono comunque riservate alla D.L. le variazioni strutturali, architettoniche e di pianta, anche relative a eventuali cassonetti e spazi occupati da impianti che possono gravare sulle singole proprietà (per eventuali canne fumarie, colonne di scarico ed impiantistiche, per canali di ventilazione che possono attraversare la proprietà oggetto di vendita, etc...) e le eventuali varianti per l'installazione di impianti tecnologici, nonché le decisioni dei particolari costruttivi e di finitura interni ed esterni non menzionati nella compilazione del presente capitolato, che a giudizio si rendessero necessari durante la costruzione, al fine di ottenere un complesso stabile ed armonico e nel contempo rispondente alle esigenze di tutti i servizi.

15. CERTIFICAZIONI

|| Per ogni impianto sarà rilasciata adeguata certificazione rispondente alle normative vigenti che verranno consegnati dopo l'atto definitivo di compravendita.-

Riccione,