



CAPITOLATO DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE

Lecce

CAPITOLATO DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE

CARATTERISTICHE GENERALI:

Vengono qui indicati i materiali previsti come finiture di base con i quali sarà finito e rifinito il fabbricato (e le relative singole unità immobiliari) oggetto del presente contratto preliminare di compravendita e scelta di unità immobiliare; il cliente, per le suindicate rifiniture, non dovrà sopportare alcun onere aggiuntivo.

L'unità immobiliare oggetto del presente contratto preliminare di compravendita sarà realizzata secondo le planimetrie allegate.

Ogni richiesta di modifica (sia per quanto riguarda gli impianti che per quanto riguarda le rifiniture) avanzata dal cliente sarà considerata una variante a progetto approvato ed in tal caso dovrà essere verificata la conformità alla normativa edilizio-sanitaria vigente.

Il cliente prende atto ed accetta incondizionatamente il fatto che eventuali modifiche non sostanziali del progetto, necessarie alla sua realizzazione non sarà motivo di contestazione di sorta, anche in caso di variazioni al progetto architettonico preso in visione.

Vengono successivamente descritte in particolare le strutture, i materiali di costruzione, gli impianti e quant'altro necessario al completamento degli alloggi; essi sono da considerarsi fissi ed invariabili, salva la possibilità di apportare sostituzioni e variazioni proposte dal cliente (proposta che dovrà essere comunicata quando lo richiederà la ditta costruttrice che dovrà essere accettata e concordata); per le operazioni di scelta dei materiali di finitura, che potranno essere personalizzati dal cliente, esse saranno eseguite su invito della ditta costruttrice nei modi e nei tempi da essa stabiliti in collaborazione con il cliente stesso; per tutte le scelte e modifiche saranno eseguiti dei disegni e compilate delle schede che saranno controfirmate dal cliente; se comporteranno conguagli per differenza, si procederà a concordare direttamente con la ditta costruttrice le relative modalità di pagamento.

Le scelte e le modifiche richieste fuori dai periodi concordati, potranno essere accettate, o meno, dalla ditta costruttrice a suo insindacabile giudizio, compatibilmente con lo stato di avanzamento dei lavori e agli ordini di materiali già evasi.

Il cliente prende atto che eventuali varianti interne richieste dallo stesso che comportino una diminuzione dei costi di finitura e completamento dell'immobile, anche se accettate dalla ditta costruttrice, non daranno luogo a nessun conguaglio per minor valore dello stesso.

Il complesso immobiliare è composto da cinque piani fuori terra, destinati a civili abitazioni e uffici, giardini condominiali al piano terra ed il piano seminterrato adibito ad autorimessa, deposito bici e servizi tecnici. L'accesso pedonale a tutti i piani, compreso il piano seminterrato, avviene mediante un vano scala provvisto di ascensore.

Il fabbricato sarà realizzato con caratteristiche e secondo i criteri per il contenimento energetico, utilizzando le fonti energetiche alternative.

Inoltre la progettazione dell'edificio è stata eseguita secondo i canoni del **protocollo ITACA, livello 3.**

In considerazione di quanto sopra, si precisa che le eventuali variazioni proposte dal cliente dovranno essere accettate e concordate con la ditta venditrice onde non inficiare le caratteristiche relative al contenimento energetico dell'edificio e la sua classe energetica.

Le caratteristiche del fabbricato in oggetto, garantiscono alte prestazioni energetiche, ottimo livello d'insonorizzazione, alta tecnologia impiantistica: la cura e la scelta dell'involucro esterno determinano un altro livello di coibentazione con l'eliminazione dei ponti termici, dotando

l'immobile di una resistenza termica sia in fase invernale che estiva, garantendo la necessaria traspirabilità all'aria degli ambienti.

Tutte le tramezzature, interne ed esterne, sono di gasbeton.

Il gasbeton:

- evita **la formazione di ponti acustici** grazie sia alla porosità della struttura cellulare del materiale sia alla precisione della messa in opera con "giunto sottile" tra i blocchi estremamente calibrati;
- **riduce la spesa energetica** per mantenere la temperatura della casa. Gli elevati valori di isolamento termico fanno del GASEBETON® un materiale eccellente per ogni clima;
- è un materiale minerale incombustibile (**Euroclasse di reazione al fuoco A1** - secondo D.M. 10/03/05), non rilascia fumi tossici e offre una resistenza al fuoco eccezionale.

1 – FONDAZIONI E STRUTTURA PORTANTE:

- 1) Scavi a sezione ampia e ristretta in terreno di qualsiasi natura e consistenza e trasporto a rifiuto del materiale di risulta.
- 2) Realizzazione delle strutture secondo i disegni di progetto, i calcoli statici e le eventuali indicazioni e/o varianti dettate ad insindacabile giudizio della direzione dei lavori

2 – ISOLAMENTI:

Nella costruzione del fabbricato è stata posta particolare attenzione al contenimento e all'eliminazione delle dispersioni termiche ed a tutti gli accorgimenti atti a diminuire la trasmissione dei rumori.

3 – IMPIANTI ELETTRICI, DOMOTICA, TV , TELEFONICI:

Realizzazione degli impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia. L'impianto elettrico verrà realizzato con materiali e componenti di avanzata tecnologia.

All'interno di un edificio domotico le varie funzioni dialogano tra loro in modo completo e costante offrendo innumerevoli possibilità per facilitare le grandi come le piccole azioni quotidiane, garantendo sempre maggiore:

- **sicurezza:** una casa protetta dalle effrazioni esterne, sempre sotto l'occhio vigile delle telecamere, sicura dai danni ambientali e reattiva agli allarmi tecnici;
- **gestione ed ottimizzazione dell'energia:** gestione intelligente dell'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico che viene automaticamente convogliata sugli elettrodomestici precedentemente selezionati riducendo così il prelievo dalla rete e favorendo il massimo autoconsumo. In caso di superamento della soglia contrattuale di prelievo il sistema stacca automaticamente alcuni carichi, in base a priorità precedentemente impostate, impedendo il blackout da sovraccarico;
- **termoregolazione e comfort climatico:** soluzioni domotiche per il riscaldamento e il raffrescamento controllabili sia stanza per stanza, attraverso termostati o sonde elettroniche da incasso, sia da un unico punto consentono la gestione ottimale del clima, riducendo gli sprechi, segnalando il superamento dei valori ottimali di consumo e garantendo il massimo comfort ambientale anche attraverso scenari preimpostati e facilmente richiamabili;
- **videocitofonia:** guardare il mondo fuori dalle mura di casa con un'immagine nitida e ben definita, per aprire la porta solo a chi volete.

L'impianto televisivo condominiale comprenderà l'impianto di captazione del segnale satellitare e digitale terrestre con centralina di amplificazione, con distribuzione per ogni singola unità immobiliare (che provvederà singolarmente alla eventuale attivazione), compreso di parabola di diametro adeguato.

Predisposizione per la distribuzione telefonica e telematica.

Le apparecchiature saranno scelte tra primarie ditte nazionali o estere: il tutto realizzato secondo la normativa vigente e nel rispetto delle norme antinfortunistiche

4 – IMPIANTO IDRICO FOGNANTE:

- L'impianto idrico, dipartente per ogni singola unità da apposita cassetta di regolazione e smistamento, verrà realizzato con tubazione in polietilene sanitaria ad alta resistenza (multistrato) opportunamente protetta e coibentata per evitare dispersioni, gli scarichi saranno in "PVC" tipo GEBERIT SILENT fino al pozzetto fognante posto fuori dal fabbricato.
- La produzione di acqua calda sanitaria sarà effettuata mediante pompa di calore e impianto solare.
- L'impianto igienico-sanitario sarà fornito con apparecchi sanitari in "VITREUS CHINA" e rubinetteria monoforo monocomando e saranno corredati e posti in opera come segue:
 - Vaso con cassetta da incasso tipo Geberit (per tutti i servizi).
 - Lavabo e bidet corredati con rubinetteria monoforo cromata, valvole, scarico cromato , sifoni a bottiglia e quanto altro necessario per il perfetto funzionamento degli apparecchi.
 - Piatto doccia in "VITREUS CHINA" delle dimensioni idonee al vano WC, corredato da gruppo miscelatore per doccia.

I sanitari e le rubinetterie, di primaria marca e prima scelta, saranno campionati dalla ditta costruttrice prima dell'installazione.

5 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFREDDAMENTO:

Fornitura e posa in opera d'impianto centralizzato di riscaldamento composto da pompa di calore. L'impianto sarà del tipo canalizzato.

Nei bagni sarà installato scaldasalviette (termoarredo).

L'impianto verrà realizzato nel rispetto della normativa vigente e sarà conforme al progetto degli impianti che potrà essere chiesto in visione.

6– INTONACI:

- Intonaco interno sarà del tipo civile liscio a base di calce e cemento ad alta resistenza meccanica e/o del tipo premiscelato eseguito in opera a regola d'arte.
- Intonaco esterno sarà del tipo premiscelato con rasatura dei pannelli. Gli spigoli saranno eseguiti mediante appositi paraspigoli con rete preincollata.
- Dipintura di muri, volte interne, parti comuni dell'edificio con idonee pitture secondo indicazione della direzione dei lavori.

8 – PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

- La pavimentazione dei balconi e delle verande con piastrelle in gres antiscivolo (del tipo e colore a scelta della direzione dei lavori per motivi di uniformità architettonica).

- La pavimentazione delle unità immobiliari in gres ceramico di prima scelta delle dimensioni di 60x60 cm, del colore e tipologia a scelta del cliente tra quelle, anche di diversa dimensione, campionate dalla ditta costruttrice.
- La posa in opera della pavimentazione in ceramica sarà in diagonale (o dritta a scelta del cliente) con fughe da 3 mm o 4 mm.
- La pavimentazione delle zone esterne condominiali, ove previsto, con piastrelle in gres antiscivolo e/o mattoni di cemento ad alta resistenza a scelta della direzione dei lavori.
- Il rivestimento delle pareti di bagni, WC e delle sole pareti attrezzate delle cucine (H=2,40 m), con piastrelle di ceramica delle dimensioni minime di cm 20x20, a scelta del cliente sulla base delle campionature predisposta dalla ditta costruttrice, così come sopra indicato anche per quanto concerne la posa, le scelte con prezzi di listino superiori, etc.
- Il battiscopa in ceramica dell'altezza di cm 8 ca., posto in opera in tutti i vani interni abitabili a scelta del cliente, come sopra indicato.
- Saranno utilizzate lastre in pietra di Trani o Apricena, o in travertino, o in altre pietre similari, levigate, lucidate, eventuali imbotti, frontini e battiscopa.
- Il rivestimento delle scale in lastre di marmo in granito a scelta della direzione dei lavori, compreso di battiscopa e frontino.

9 – INFISSI INTERNI ED ESTERNI:

- Fornitura e posa in opera di infissi per esterni del tipo a battente o anta-vasistas, realizzati in legno, o in plori-cloruro di vinile rigido o in alluminio a giunto aperto elettro colorato del colore previsto dal direttore dei lavori: la sezione e la tipologia del profilo, oltre che il sistema di montaggio del serramento, garantirà la perfetta tenuta all'aria e alla bassa trasmittanza il tutto regolarmente certificato, fornito di vetri-camera di sicurezza basso emissivo.
- Portoncino di ingresso del tipo blindato con struttura metallica in acciaio, serratura di sicurezza, rostri di ancoraggio, spioncino, sistema anti-spiffero e rivestimento in legno ad un battente.
- Porte in legno tamburate per interno ad un'anta lisce, realizzate in essenze di legno campionate prima della posa in opera e complete di imbotti, mostre, ferramenta, cerniere e verniciature.

10 – ASCENSORE:

Ascensore del tipo automatico e nel rispetto delle norme europee: le porte di accesso saranno di dimensioni tali da permettere l'accesso ai portatori di handicap; è compreso l'onere di espletare tutte le pratiche necessarie per il collaudo dell'ascensore, anche se le spese di tali pratiche saranno a carico della ditta costruttrice. E' ovviamente compresa la realizzazione di tutte le opere (elettroniche, d'intonaco, etc.) necessarie per rendere perfettamente funzionante l'ascensore.

12 – IMPIANTO FOTOVOLTAICO:

Ciascun appartamento sarà dotato di un impianto fotovoltaico. In particolare ciascun appartamento avrà il suo impianto fotovoltaico sul lastrico solare costituito da 8 pannelli fotovoltaici della potenza di 260 Wp.

Sarà invece realizzata una pensilina fotovoltaica per auto in cortile a servizio dei monolocali.

13 – IMPIANTO SOLARE TERMICO:

Ciascun appartamento avrà il suo impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria installato sul lastrico solare.

In particolare saranno installati due pannelli solari per ciascun appartamento mentre uno per i monolocali.

14 – VARIE:

- Fornitura e posa in opera di cancelli in ferro ad una, due ante o scorrevole per la chiusura degli accessi carrai e pedonali da realizzare su disegno della direzione lavori; solo gli accessi condominiali saranno completi di: serratura elettrica (quello pedonale) e di apertura automatizzata (quelli carrai).
- Realizzazione di sistemazione esterne e spazi da destinare a verde secondo i progetti esecutivi e comunque secondo le indicazioni della direzione dei lavori.
- Per quanto non espressamente citato di rimanda alla Direzione dei lavori o alle normative vigenti da attuarsi a insindacabile giudizio della direzione dei lavori.

Letto, fatto, approvato, confermato e sottoscritto dalle parti per accettazione.

Lecce, lì

La Promittente Venditrice

Il/la Promittente Acquirente