

SAN PASQUALE IMMOBILIARE SRL

... REALIZZIAMO I TUOI SOGNI.

**CAPITOLATO DELLE FINITURE
PER UN EDIFICIO
PLURIFAMILIARE DA
REALIZZARSI IN TREVÌ (PG)
FRAZIONE MATIGGE
DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE
TECNICHE DEGLI APPARTAMENTI IN
VENDITA**

(Da allegare al preliminare di compravendita)

2009

VIA ROMANA 72 – 06081 CAPODACQUA DI ASSISI (PG)

CAPITOLATO DELLE FINITURE PER UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE DA REALIZZARSI IN TREVI (PG) FRAZIONE MATIGGE.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI APPARTAMENTI IN VENDITA.

(Da allegare al preliminare di compravendita)

INDIVIDUAZIONE DELL'APPARTAMENTO OGGETTO DI COMPRAVENDITA

- Piano _____
- Interno _____
- Garage _____

L'unità immobiliare e gli annessi saranno disposti come indicato nelle piante allegare e controfirmate dall'Impresa e dall' Acquirente.

Nelle piante risulteranno evidenziate le aperture, i disimpegni, i passaggi, le eventuali servitù attive e passive con gli altri proprietari.

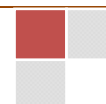
L'unità immobiliare e gli annessi oggetto di compravendita saranno contornati di colore giallo ad indicare il limite della superficie venduta.

Le porzioni immobiliari oggetto del presente capitolato, sono parte integrante di un edificio polifunzionale di nuova costruzione da effettuarsi a carico della società costruttrice, l'impresa venditrice e/o il responsabile dei lavori, fin da ora, permetterà il libero accesso al cantiere in ogni sua fase alla parte acquirente e/o a persone da essa incaricate.

Nel presente Capitolato è inserita una descrizione dettagliata della consistenza e delle caratteristiche delle opere e finiture con la quale saranno consegnate le porzioni immobiliari oggetto delle premesse.

Il fabbricato si compone di opere che devono eseguirsi secondo i disegni di progetto, e secondo quanto indicato nel presente Capitolato. Inoltre si deve rispettare la parte strutturale evidente nel progetto architettonico e tutte le normative e leggi in vigore, nonché la buona tecnica costruttiva nell'esecuzione.

Si precisa che sono ammesse opere in variante al progetto o non comprese nel presente Capitolato Speciale, eseguite su richiesta del Promittente acquirente. Eventuali modifiche di divisori



interni, se non ancora realizzati, dovranno essere concordate prima della loro realizzazione e non comporteranno alcun costo aggiuntivo.

I lavori di cui al presente Capitolato si intendono appaltati a forfait chiuso, "**chiavi in mano**". È compreso nel forfait chiuso ciò che si riferisce a quanto descritto nel presente Capitolato, nei disegni architettonici ed esecutivi di progetto. Sono quindi comprese:

- tutte le opere strutturali previste nei progetti strutturali
- tutte le opere di finitura interna ed esterna delle porzioni immobiliari oggetto del presente capitolato, e quanto altro occorre per dare l'opera finita a regola d'arte.

Eventuali modifiche, aggiunte e/o migliorie richieste dalla parte acquirente non espressamente indicate nel presente Capitolato e negli allegati disegni architettonici ed esecutivi, si intenderà non compreso nel forfait.

Le caratteristiche dei materiali da impiegare nell'esecuzione del fabbricato oggetto delle premesse, dovranno corrispondere:

- per quanto attiene la parte statica alle Leggi, Normative e regolamenti sull'edilizia antisismica in vigore all'atto del deposito strutturale;
- per quanto riguarda le forniture, i materiali dovranno corrispondere ai campioni, come più dettagliatamente specificato nel successivo paragrafo.

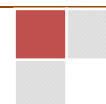
Il presente Capitolato è basato sul presupposto che i materiali che verranno forniti e messi in opera dall'Impresa all'interno dell'alloggio, saranno campionati e discussi prima della loro messa in opera con il promittente acquirente.

I materiali di finitura quali: pavimenti interni, rivestimenti, sanitari, porte interne, ecc., dovranno essere concordati per colore, qualità, tipologia e costo con la parte acquirente prima della loro fornitura e successiva posa in opera.

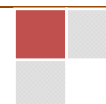
La ditta costruttrice garantisce la qualità di tutti i materiali forniti e posti in opera dalla stessa, ad esclusione di eventuali materiali scelti o forniti dal promittente acquirente.

CAPITOLATO DELLE MODALITÀ DI COSTRUZIONE

1. Fondazioni e strutture portanti in elevazione in calcestruzzo armato nel rispetto della normativa antisismica.



2. Solai prefabbricati in laterizio e conglomerato cementizio armato per il piano primo e il piano di appoggio della copertura; solaio autoportante a lastre prefabbricate in c.a. per il piano terra.
3. Copertura dei fabbricati con tetto in legno e successiva guaina impermeabilizzante con manto di tegolcoppo.
4. Muri in calcestruzzo armato per le pareti contro terra del piano interrato.
5. Tramezzature al piano interrato con blocchi forati legati con malta cementizia.
6. Muratura con malta cementizia per tamponamento esterno con blocco termico porizzato forato in laterizio dello spessore idoneo alle prestazioni di risparmio energetico del fabbricato.
7. Divisioni interne a tutti i piani con blocchi forati legati con malta dello spessore di cm 8 e cm 25, in conformità ai grafici di progetto.
8. Intonaco esterno realizzato con malta premiscelata a base cemento.
9. Intonaci interni con materiali premiscelati sia per i garage che per gli appartamenti.
10. Pavimento autorimesse, cantine e locale condominiale al piano interrato con massetto di cemento di cm 10 circa lisciato a fratazzo.
11. Pavimento ingresso, pianerottoli scala, pedate, caposcala e battiscopa del vano scala con mattonelle di marmo (o pietra dura simile) tipo travertino.
12. Pavimento balconi, marciapiedi, portici e lastricati in monocottura non geliva o gres porcellanato per esterni montate a file parallele e non fugate. Le stesse saranno scelte dalla promittente venditrice in quanto costituiscono un'opera condominiale e quindi dovranno essere della stessa tipologia per tutto l'immobile.
13. Pavimenti alloggi in gres porcellanato o materiale simile, avente un prezzo di acquisto massimo di € 20,00 (venti/00) al metro quadrato, montate a file parallele e con una fuga di tre millimetri, o parquet in legno prefinito da definire sulla campionatura fornita dalla società costruttrice,
14. Rivestimento del bagno e WC in monocottura misure 20 x 20 o 20 x 25, fino ad una altezza di m 1,80 circa, di 1° scelta commerciale (esclusi i decori) aventi un prezzo di acquisto massimo di € 20,00 (venti/00) al metro quadrato, montate a file parallele e non fugate.
15. Rivestimento di una parete della cucina in monocottura che arriverà ad un'altezza di m 1,60 per una superficie massima di mq 4,00 di 1° prima scelta commerciale della



misura 20 x 20 (esclusi i decori) aventi un prezzo di acquisto massimo di euro 20,00 (venti/00) al metro quadrato.

16. Soglie finestre in marmo Trani o travertino degli spessori 3 cm o piastrelle di cotto.
17. Battiscopa interno alloggi in monocottura o in legno come il pavimento.
18. Porte autorimesse in lamiera stampata preverniciata tipo basculante, compreso ferrature e serrature; porte interne garage e cantina se prevista, in lamiera.
19. Porte interne abitazione, ad un anta, di tipo tamburato¹, liscia con impiallacciatura di Noce Tanganica ed interno a nido d'ape dello spessore di cm 4, compreso controtelaio, telaio, coprifili, ferrature e maniglie in ottone. Dimensione standard: 0,80 x 2,10 m e 0,70 x 2,10 m;
20. Portone di ingresso agli alloggi del tipo blindato, delle dimensioni 0,90 x 2,10 m completo di serratura con cilindro europeo;
21. Infissi per finestre in legno di Pino di Svezia mordenzato completi di vetri termici con gli spessori a norma del risparmio energetico, compreso ferramenta e serrature;
22. Persiane in legno di Pino di Svezia verniciato;
23. Portoncino d'ingresso al vano scala e finestre ai vari pianerottoli in legno con vetro antisfondamento, completo di ferramenta e serratura elettrica (per il portoncino), il tutto comunque secondo le indicazioni della D.L.
24. Ringhiere balconi e rampe scala (se previste) in profilato di ferro compresa antiruggine e verniciatura. I balconi o le logge potranno avere o la ringhiera o il muretto in forati intonacati con copertina in marmo di Trani o travertino.
25. Impianto elettrico sottotraccia sfilabile, conforme alle norme C.E.I. con frutti Gneiss System Black / White con placche base della seguente consistenza:

| Ubicazione | Pl | Pc | Pp | pTv | Pred. Sat | PSip | Emerg. | VCit |
|------------|----|----|----|-----|-----------|------|--------|------|
| Soggiorno | 02 | 03 | 03 | 01 | 01 | 01 | 01 | 01 |
| Cucina | 01 | - | 06 | - | - | - | - | - |
| Camera 2 | 01 | 02 | 03 | 01 | - | 01 | - | - |
| Bagno 2 | 02 | 02 | 01 | - | - | - | - | - |
| Camera 1 | 01 | 02 | 03 | 01 | - | 01 | - | - |
| Bagno 1 | 02 | 02 | 01 | - | - | - | - | - |
| Camera 3 | 01 | 04 | 04 | 01 | - | 01 | - | - |

¹ Prevista installazione di porte laccate con maniglie satinare nella versione FULL OPTIONAL

| | | | | | | | | |
|------------|----|----|----|---|---|---|---|---|
| Disimpegno | 02 | 03 | 01 | - | - | - | - | - |
| Terrazzo | 01 | - | 01 | - | - | - | - | - |
| Garage | 01 | 01 | 02 | - | - | - | - | - |

Legenda: pl= punto luce; pc=punto comando; pp= presa; pTV=TV; pSIP= SIP; Pred. Sat= predisposizione satellitare; Emerg= Emergenza; VCit= Video Citofono

L'edificio sarà dotato sia di antenna centralizzata per ricezione canali di stato e locali in versione digitale terrestre, sia di antenna parabolica centralizzata comune per tutte le unità immobiliare con una singola presa Satellitare per ogni alloggio. L'impianto elettrico rispetterà le leggi vigenti.

26. Predisposizione impianto anti-intrusione²
27. Impianto idrico per acqua calda e fredda, costituito da una rete di distribuzione avente origine dall'esterno del fabbricato nel punto che indicherà il D.L., con tubo multistrato, per cucina e bagno di ogni alloggio ed allaccio e scarico per lavatrice e lavastoviglie, anche all'alimentazione della caldaia. Verranno predisposti al piano seminterrato (garage) un allaccio idrico ed uno scarico con relativo pilozzo secondo le indicazioni della parte acquirente.
28. Predisposizione allacci per impianto a pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria.³
29. Predisposizione impianto di condizionamento.⁴
30. Impianto per l'adduzione del gas agli alloggi in conformità alle norme vigenti con una presa nella cucina ed una per la caldaia del riscaldamento autonomo.
31. Accessori igienico sanitari ditta GRUPPO GSI serie XENIA o similari per il bagno, di colore bianco e composti da cinque pezzi; tazza con sedile di plastica pesante, cassetta da incasso (tipo Geberit), bidet, lavabo e colonna, vasca in metacrilato ove consentito o piatto doccia.
per il WC, di colore bianco e composto da tazza con sedile di plastica pesante, cassetta da incasso (tipo Geberit), bidet, lavabo, colonna e piatto doccia.

² Prevista installazione completa con modulo di segnalazione intrusione e combinatore vocale nella versione FULL OPTIONAL

³ Prevista installazione completa con accumulatore ad alto rendimento nella versione RISPARMIO ENERGETICO

⁴ Prevista installazione completa con pompa di calore con tecnologia inverter nella versione FULL OPTIONAL

Tali accessori saranno dotati di idonea rubinetteria monocomando con miscelatore, marca Nobili serie TIME oppure Fantini serie NAVY o similari.

Il tutto è comprensivo degli allacciamenti, scarichi e quanto altro atto alla funzione specifica.⁵

32. Scarichi verticali e collettori orizzontali in materiale di polietilene saldati e con giunti elastici delle dimensioni adeguate alla loro funzione.

33. Canale di gronda, discendenti e lattonerie in rame secondo il progetto architettonico e le scelte del D.L..

34. Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale⁶ a gas metano, con produzione acqua calda e relativa canna fumaria, radiatori in alluminio⁷ del tipo a piastra, alimentati con tubi in multistrato isolati sotto pavimento e con termostato ambiente di comando. L'impianto di riscaldamento rispetterà le leggi vigenti.⁸

35. Tinteggiature:

per gli alloggi ed il vano scala semilavabile bianca con due mani;

per garage e cantina se prevista a tempera bianca con due mani;

per le parti esterne a base di calce o silicati con colore secondo le prescrizione dell'urbanistica;

a vernice per gli infissi in ferro

e comunque il tutto secondo le scelte del D.L..

36. Sistemazione della rampa e del disimpegno esterno ai garage in asfalto e/o cemento e/o con blocchetti autobloccanti.

37. Sistemazione delle aree scoperte in conformità a quanto indicato dal D.L.⁹

38. Predisposizione dei quadri murali o di altro tipo per l'idoneo collocamento dei contatori concordati con gli Enti erogatori dei servizi.

L'accesso principale ai vari appartamenti avviene dalla strada di lottizzazione delimitata con muretto di recinzione in c.a. con annesso cancello in ferro automatizzato ad uso esclusivo dei

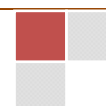
⁵ Dall'arredo dei bagni sono esclusi gli accessori quali: portasapone, porta carta specchio, box doccia, ecc. che vengono invece inclusi nella versione FULL OPTIONAL

⁶ Prevista del tipo a condensazione ad alto rendimento nella versione RISPARMIO ENERGETICO

⁷ Previsti del tipo in acciaio verniciato nella versione FULL OPTIONAL

⁸ Previsto impianto di riscaldamento a pavimento ad alto rendimento nella versione RISPARMIO ENERGETICO

⁹ Prevista la realizzazione completa delle aree a verde con impianto di irrigazione e piantumazione di prato ed arbusti di varia natura nella versione FULL OPTIONAL



proprietari, tale accesso potrà essere modificato a secondo le prescrizioni date in fase di rilascio dagli enti preposti del permesso a costruire.

Gli allacci alle varie utenze, ivi incluso i contatori sono a carico dell'acquirente, così come gli accatastamenti delle varie unità immobiliari.

Per ragioni tecniche, urbanistiche ed estetiche potranno essere apportate delle modifiche al presente capitolato, così come prescritto dal Direttore dei Lavori, pur mantenendo lo stesso standard di qualità e di prezzo contenuto nel presente capitolato.

Trevi, li _____

La Società Venditrice

L' ACQUIRENTE

