

## COSTRUZIONE DI N. 4 VILLETTE A SCHIERA VIA G. AMBROSOLI SUZZARA (MN)

### DESCRIZIONI DELLE OPERE

- 1) **FONDAZIONI**: le fondazioni saranno in calcestruzzo di cemento RCK 300 per la Platea armato con Ferro B450C e superiore cordolo sempre in calcestruzzo di cemento RCK 300, lasciato a vista, isolato con guaina catramata in Polistirene.
- 2) **STRUTTURA PORTANTE**: la struttura portante dell'edificio sarà in pilastri CLS di cemento armato e termoblocchi in laterizio tipo Poroton portante foratura 45% dello spessore di cm.25 all'esterno, accoppiato con pannello isolante termico in Poliestere Estruso dello spessore di cm.8/10 Roof Mate SL battentato marca **DOW STYROFOAM** o simili e termoblocchi in laterizio tipo Poroton dello spessore di cm.12 all'interno, assemblato con malta cementizia .
- 3) **SOLAI**: i solai piani saranno in pannelli prefabbricati a struttura latero cementizia calcolati per un sovraccarico utile e permanente di civile abitazione, in base alla normativa vigente.
- 4) **COPERTURA**: Solaio inclinato di copertura a più falde compreso le gronde e i collegamenti tra le villette, realizzato in legno lamellare di abete certificato di qualità per uso civile, trattato con impregnanti ai Sali di Boro in soluzione acquosa., calcolati per un sovraccarico utile e permanente di civile abitazione in base alla normativa vigente. Il manto di copertura sarà in tegole in cemento antichizzate marca **CEDA** o simili; I canali di gronda, le copertine ed i pluviali di adeguata sezione, saranno in zinco-titanio o rame saldate a stagno nei giunti.
- 5) **ISOLANTI**: verrà eseguito sotto il manto di copertura uno strato di materiale isolante termico con pannelli in fibra di legno dello spessore di cm.8+8, accoppiato con barriera al vapore in fogli di polietilene.
- 6) **TAVOLATI**: i divisori tra i vari locali interni dell'abitazione, saranno eseguiti con mattoni forati in laterizio dello spessore di cm. 15 intonacati.

- 7) **INTONACI** : gli intonaci esterni saranno in Prontocem Fiber più finitura eco fino bianco, mentre i vani interni saranno intonacati con intonaco tipo into Alfa più stabilitura bagnata tipo gres calce.
- 8) **PAVIMENTI** : i pavimenti dei locali interni saranno in piastrelle di monocottura di prima scelta delle dimensioni di cm.45x45 circa , il colore sarà scelto dall'acquirente fra i campioni esposti dall'Impresa, la posa dei pavimenti sarà del tipo normale (diritto), i balconi e le autorimesse saranno in gres porcellanato antigelivo, il colore sarà scelto dall'impresa per questioni di praticità. I pavimenti verranno posati a colla. Per eventuali pavimenti in legno la differenza costo sarà data da: posa di pavimento in legno più la differenza prezzo legno/ceramica. In questo caso, dati i lunghi tempi di attesa perché la caldaia sia idonea (asciutta) per la posa del legno, eventuali pagamenti con scadenza \* *AI PAVIMENTI* \* saranno dati per attuati alla formazione della caldaia stessa. La promittente vendita declina ogni responsabilità per lo slittamento dei tempi di consegna nel caso della posa di pavimenti in legno, avvalendosi della facoltà di obbligare l'acquirente alla stipula del rogito di trasferimento con il pagamento di tutta la somma residua anche se i lavori non sono stati ultimati. Riservandosi inoltre la facoltà di addebitare al cliente (caso estremo) il costo di collanti che permettano una posa rapida del legno onde non intralciare l'organizzazione dei lavori programmati sul cantiere.
- 9) **BATTISCOPA** : i battiscopa verranno posati nei locali di abitazione ad esclusione dei locali rivestiti, quali bagni, lavanderie, cucine e saranno in ceramica. Nelle autorimesse saranno pure in ceramica
- 10) **RIVESTIMENTI** : il rivestimento dei bagni, delle lavanderie e delle cucine saranno in ceramica smaltata e decorata di prima scelta delle dimensioni di 20x20 circa e il colore sarà scelto dall'acquirente tra i campioni esposti dall'impresa, la posa dei rivestimenti sarà del tipo normale (diritto). Il rivestimento dei bagni comprenderà tutte le pareti per una altezza di mt. 2.40 circa, per le lavanderie mt.2.20 mentre per le cucine comprenderà due pareti ed avrà un'altezza di mt. 1.60 circa escluso listelli, torelli, decori e quant'altro.
- 11) **SCALA**: la scala che dal piano terra conduce al primo piano, sarà in calcestruzzo di cemento armato rivestita in marmo del tipo Granito Rosa Beta o simile, levigato e lucidato, dello spessore di cm.3 per le pedate e cm.2 per le alzate. I battiscopa saranno pure in marmo Granito Rosa Beta levigati e lucidati dello spessore di cm.1 e dell'altezza di cm.8. Il parapetto della scala sarà in muretto di laterizio intonacato e tinteggiato.
- 12) **SOGLIE E DAVANZALI** : le soglie delle porte finestre saranno in marmo del tipo Granito Rosa Beta o simile, levigato e lucidato dello spessore di cm.3 i davanzali saranno in Graniglia di cemento colore grigio venato e saranno provvisti di battuta.
- 13) **TELAJ** : i telai delle finestre saranno in PVC con spessore telaio 70 mm e con sistema a doppia guarnizione, i profili sono termosaldati di colore bianco con ferramenta colore argento satinato, vetro camera isolati con gas argo a basso emissivo antinfortunistici, colore trasparente, come anche il bagno e lavanderia.

14) **SCURI:** gli scuri saranno con ovaline a goccia orizzontale orientabile in Alluminio con telaio su tre lati spessore mm.40 circa verniciati colore da definirsi , ed avranno chiusura tipo alla cremonese con maniglia.

15) **PORTE :** la porta di ingresso sarà blindata costruita con lamiera di acciaio elettrozincato con pannello esterno in Legno Okumè o Abete spessore mm15circa Pantografato laccato con colore da definirsi, mentre il pannello interno liscio in legno Okumè o Abete spessore mm.10 circa con colore laccato-mordenzato bianco o simili compreso coibentazione termica e acustica con materassino mod. isover o simili con ferramenta cromo satinato e serratura di sicurezza a cilindro europeo completa di spioncino panoramico, soglia mobile parafreddo. Le porte interne saranno ad un battente lisce cieche ed avranno struttura cellulare in abete, tamburate impellicciate colore laccato bianco, e saranno dotate di serratura normale e maniglia cromo satinata su rosetta. I portoni delle autorimesse saranno sezionali con pannello goffrato coibentato spessore cm.4, e griglie di aperture per areazione e illuminazione, compreso di motorizzazione, verniciato con colore da definire.

16) **TINTEGGIATURE :** i locali interni di abitazione saranno tinteggiati a tempera traspirante, due mani con colori tenui a scelta dell'acquirente ; l'esterno sarà tinteggiato con materiale **Acril Silossanico** a due mani con colori scelti dall'Impresa, o dall'Amministrazione Comunale se imposto.

17) **IMPIANTO IDRICO - SANITARIO :** le colonne montanti, le raccorderie e la rete di distribuzione acqua calda e fredda, verranno eseguite in polipropilene (PP) o simile, con una adeguata sezione onde poter garantire una corretta erogazione, tutte le tubazioni verranno collocate sottotraccia e saranno isolate. La colonna di scarico verticale verranno realizzate in Polipropilene con guarnizioni o simile, tutte le tubazioni verranno collocate sottotraccia.

I bagni avranno quattro elementi:

a) Piatto doccia in porcellana colore bianco marca IDEAL STANDARD mod. Connect delle dimensioni 90x90 circa, completo di miscelatore della marca GROHE mod. Eurostyle Classic o simile.

b) lavabo e colonna del tipo sospeso in porcellana vetrificata della marca IDEAL STANDARD mod. Connect, colore bianco completo di miscelatore serie GROHE mod. Eurostyle Classic o simile completo di sifone e saltarello.

c) Vaso WC del tipo sospeso, completo di sedile termoindurente, marca IDEAL STANDARD mod. Connect di colore bianco, realizzato in porcellana vetrificata, dotato di telaio/supporto murato a parete con cassetta incorporata, marca GEBERIT mod. COMBIFIX ITALIA o simili.

d) Vaso bidet del tipo sospeso, marca IDEAL STANDARD mod. Connect di colore bianco, realizzato in porcellana vetrificata, dotato di telaio/supporto murato a parete, marca GEBERIT mod. COMBIFIX ITALIA o simile .

Sul sanitario verrà installato un miscelatore monocomando marca GROHE mod. Eurostyle Classic o similari completo di sifone e saltarello.

e) Radiatore scaldasalviette tubolare in acciaio di colore bianco elettrico. marca Storm Export o simili dimensioni mm.1.700 x 450. Inoltre attacchi e scarico per la lavatrice per il bagno al Piano Terra. L'erogazione dell'acqua avverrà tramite l'aquedotto, ed ogni abitazione avrà un contatore misura consumo.

- 18) **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO RAFFRESCAMENTO E DEUMIDIFICAZIONE**: L'impianto a pavimento radiante di riscaldamento e raffrescamento, è del tipo autonomo per ogni unità immobiliare, è formato da un sistema ibrido composto da caldaia murale a condensazione alimentata a gas metano marca Immergas modello VICTRIX 12 Kw e di pompa di calore aria-acqua alimentata ad energia elettrica ad integrazione riscaldamento e raffrescamento marca IMMERGAS mod. AUDAX 6 Kw. L'impianto è costituito da tubazione in polietilene reticolato mm.17x2 passo da cm.10 su pannello in polistirolo sagomato, n°2 collettori di distribuzione, valvole e quant'altro. Inoltre per ogni unità immobiliare è presente impianto di deumidificazione con n°2 deumidificatori ambiente ad incasso marca Immergas o simili, compreso valvole termostatiche. Collettori cronotermostati e quant'altro per dare l'opera finita a regola d'arte.
- 19) **IMPIANTO FOTOVOLTAICO**: Fornitura e posa di Impianto Fotovoltaico da Kw. 2,70 circa per la produzione di energia elettrica a servizio di resistenza elettrica per la produzione di acqua calda sanitaria, compreso di bollitore marca IMMERGAS o simili InoxStor da litri 200 compreso di accessori e quant'altro per dare l'opera finita a regola d'arte. L'impianto sarà realizzato con n. 10 **Pannelli Fotovoltaici policristallini e inverter**, quadro per accessori e quant'altro per dare l'opera finita a regola d'arte.
- 20) **IMPIANTO ELETTRICO** : L'impianto elettrico sarà completamente sotto traccia con tubo di materiale plastico completamente isolato, ed eseguito secondo le vigenti norme C.E.I. Per le distribuzioni dei punti luce nei vari locali vedi distinta.
- 21) **FOGNATURA** : La fognatura sarà costituita da tubi di plastica PVC con sistema di giunzione a bicchiere, di adeguata sezione sigillati nei giunti ed opportunamente interrati e rinfiacati con calcestruzzo magro, e pozzetti in cemento verranno distribuiti intorno alla casa, per la raccolta delle acque meteoriche (acque bianche). Le sostanze organiche verranno convogliate in fosse biologiche tipo IMHMOFF con decantazione, e convoglieranno direttamente in fognatura pubblica non depurata, le cucine avranno pozzetti grassatori.
- 22) **RECINZIONI** : la recinzione sul lato Nord e Ovest sarà in muretto di cemento armato della larghezza di cm.20 e altezza di cm.50 circa con sovrastante cancellata in ferro zincato disegno semplice. Sul lato Est e Sud sarà sempre in muretto di cemento armato con sovrastante rete metallica plastificata H.100 cm. I cancelli sia pedonali che carrai saranno in ferro zincato a disegno semplice ad un'anta per il pedonale, due ante o scorrevole per il carraio.
- 23) **MARCIAPIEDE** : la quota delle abitazioni, rispetto alla strada esistente verrà stabilita dall'impresa; e i marciapiedi della larghezza di cm.90 circa verranno eseguiti tutt'intorno alle case, e saranno, debitamente armati, con ferro e incassati ai cordoli dei muretti di contenimento, e pavimentati in porfido (pietra di Luserna), posa irregolare, come pure le corsie di accesso pedonali e carraie.

24) **BALCONI**: il parapetto dei balconi sarà in ringhiera in ferro zincato verniciata a polvere con colore e disegno da definirsi

25) **CONTATORI**: I contatori del gas e dell'Enel verranno installati nella recinzione, quelli dell'acqua saranno posti in un pozzetto interrato da posizionarsi all'interno della proprietà.

26) **GIARDINO**: Sistemazione con terreno vegetativo ceduto nello stato di fatto in cui Verrà a trovarsi e privo di alberature.

## CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

**Le unità immobiliari sopra descritte vengono cedute alle condizioni sotto elencate e si intendono parte integrante del contratto di compravendita.**

- 1) **VENDITA** :Gli alloggi vengono venduti a forfait e non a misura.
  - 2) **VARIANTI** : Agli acquirenti è data la possibilità di chiedere varianti sulle finiture interne, senza che queste intacchino la struttura portante, tali opere dovranno essere tempestivamente concordate con l'impresa venditrice, l'importo di tali varianti sia che siano in aumento o in diminuzione dovranno prima dell'inizio dei lavori essere definite. Se i conti delle varianti eseguite o in detrazione non venissero definite prima dell'esecuzione dei lavori, avranno validità i conteggi presentati dall'impresa venditrice prima del rogito. Tutte le opere verranno realizzate come da descrizione dei lavori e dai disegni di progetto che verranno allegati al contratto di compravendita. Viene riservata comunque, all'Ufficio Tecnico dell'Impresa la possibilità di apportare qualsiasi variante ai disegni controfirmati, strutturale estetica, architettonica, di finitura, dei materiali (vedi descrizione delle opere) recinzioni comprese canne fumarie, di areazione e di sistemazione esterna, senza che questo sia motivo di risoluzione del contratto, o pretese risarcitorie. Dette varianti non potranno comportare notevoli modifiche del valore dell'immobile.
- ⇒ L'acquirente è tenuto a concordare direttamente con l'impresa esecutrice l'esatta posizione/formazione (secondo i propri criteri) delle pareti interne, prima della loro messa in opera che avverrà altrimenti come da disegni. La variazione o spostamento delle pareti comporterà un onere di causa variante. Si consiglia pertanto il cliente di far sottoscrivere eventualmente un disegno al capo cantiere onde evitare posizionamenti non concordati, va da sé che il venditore declina ogni responsabilità in merito.
- ⇒ Eventuali migliorie che si intendessero apportate come pure accessori, quando questo è possibile, queste devono essere rese note alla parte venditrice tempestivamente, prima che la stessa abbia già provveduto all'ordine presso i propri fornitori, per evitare al cliente costi aggiuntivi.
- ⇒ La Ditta venditrice si riserva di trasferire tutte le servitù future ed eventualmente già esistenti sull'immobile come da rogito di provenienza o dovute rilasciare a vari enti o a terzi.
- ⇒ E' severamente vietato all'acquirente accedere o sostare in cantiere durante il corso dei lavori salvo quando chiamato dalla parte venditrice, dal Capo cantiere o da artigiani preposti ad eseguire i lavori stessi, per il proseguimento del loro stesso svolgimento.
- ⇒ La Ditta venditrice si riserva la facoltà di potersi rivalere per eventuali oneri gravanti in genere sulla parte Acquirente, nei casi di revisione o cambiamenti di Leggi nel periodo che va dall'inizio alla fine dei lavori di cantiere (vari enti, Comune, USL, U. T. E., Vigili del Fuoco, Gas, Acqua, ENEL, Leggi a favore del superamento delle barriere architettoniche, ecc.).

- 3) **GARANZIA** :L'impresa costruttrice garantisce il funzionamento degli impianti idrico - sanitario, di riscaldamento, fotovoltaico, solare ed elettrico per il periodo di 2 (due) anni dal giorno di consegna dell'immobile.  
Il venditore a termine di Legge presta la garanzia del costruttore.
  
- 4) **SPESE** : Le spese inerenti il trasferimento di proprietà (rogito), l'I.V.A., gli allacciamenti del gas-acqua-luce e telefono (€2.100,00), la denuncia di Accatastamento (€930,00) ed eventuali tasse comunali e non, accertate anteriormente al rogito dell'immobile in oggetto sono a carico della parte acquirente. La predisposizione degli atti catastali sarà fatta da un tecnico di fiducia dell'Impresa costruttrice. Sono a carico dell'Impresa Costruttrice le spese per Direzione Lavori ritiro, diritti di segreteria, direzione lavori, oneri di collaudo, per l'ottenimento dell'agibilità, di U1, U2.
  
- 5) **ELABORATI GRAFICI** : Le misure dei locali e delle sistemazioni esterne riportate sugli elaborati grafici (disegni) sono da intendersi indicative, faranno fede quelli realmente eseguiti.

#### **Parte Promissaria Acquisto**

La parte Promissaria Acquisto accetta tutte le condizioni generali di vendita ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile e dichiara di accettare espressamente quelle di cui ai numeri :

**1)VENDITA ; 2)VARIANTI ; 3)GARANZIA ; 4)SPESE 5)ELABORATI GRAFICI .**

#### **Parte Promissaria Acquisto**