

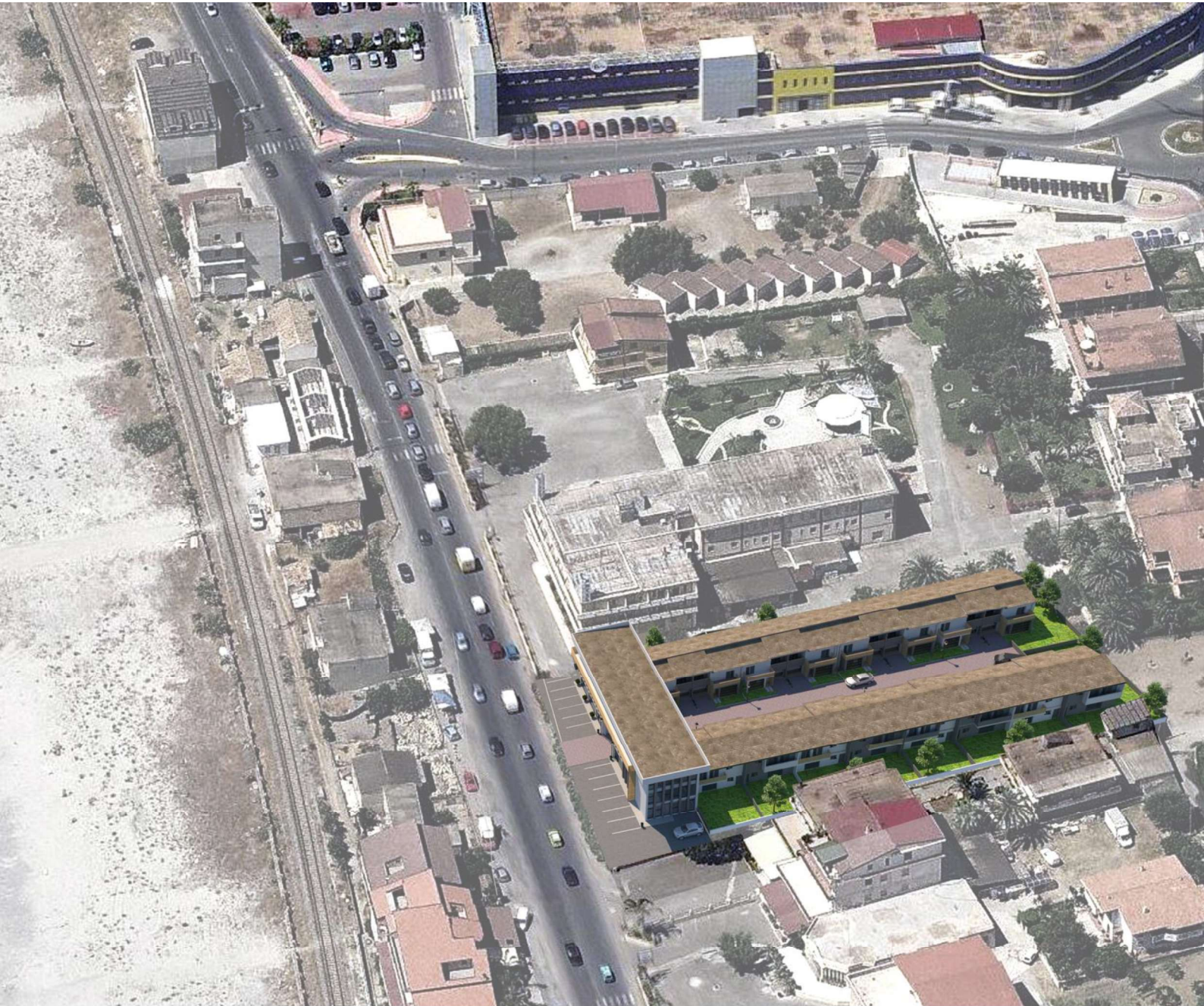
NEW RESIDENCE BELCOM

COMUNE DI SIDERNO - VIA NAZIONALE
(VICINO CENTRO COMMERCIALE LA GRU)

CAPITOLATO DI VENDITA

Le immagini riprodotte sono da intendersi a titolo puramente dimostrativo e pertanto durante l'esecuzione dell'opera potrebbero essere apportate modifiche alle finiture ed alle colorazioni





PREMESSA - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto “NEW RESIDENCE BELCOM” prevede la realizzazione di un complesso residenziale composto da sedici villette a schiera residenziali oltre un fabbricato da destinare ad attività commerciale.

L'assetto planimetrico progettato a ferro di cavallo sarà suddiviso da due stecche parallele a due piani fuori terra, le quali ospiteranno le residenze e da una stecca perpendicolare a tre piani fuori terra con funzione commerciale.

L'accesso al cortile interno avverrà mediante un ampio portale carrabile ritagliato nel prospetto vetrato principale dei negozi.

Le singole unità residenziali avranno una superficie complessiva lorda pari a 160,00 mq; l'ingresso alle residenze ed ai garage avverrà mediante una corte comune sulla quale affacceranno i prospetti anteriori; quelli posteriori saranno delimitati da un ampio giardino ad uso esclusivo.

Il complesso sorgerà parallelamente alla strada S.S. 106 e sarà composto da diverse unità commerciali, con superficie lorda complessiva pari a 856,30 mq.

Il prospetto anteriore delle attività commerciali, adiacente all'area parcheggio, sarà realizzato completamente vetrato, privo di elementi opachi che potrebbero ostruire la vista panoramica verso la costa del Mar Jonio godibile soprattutto dai balconi aggettanti posti all'ultimo livello, delineati da elementi orizzontali in alluminio color legno, contrastanti con il sistema verticale di finti pilastri che scandiscono e creano i singoli affacci.

Il lotto d'intervento, che affaccia di fronte al Mar Jonio, è situato in località Misserianni, nel Comune di Siderno, in un'area pianeggiante caratterizzata da un tessuto urbano discontinuo e rado. Risulta facilmente raggiungibile attraverso l'attuale SS. 106, strada che delimita un lato del lotto separandolo dalla bianca spiaggia della Costa Jonica. Tale percorso si estende per 491 km da Reggio Calabria a Taranto, percorrendo tutta la costa jonica di Calabria, Basilicata e parte di quella pugliese. Essa costituisce una direttrice di traffico di rilevanza nazionale ed è ricompresa nella Strada europea E90.



Da un punto di vista morfologico l'area si colloca in una zona periferica di Siderno, un'area pianeggiante nuda e spoglia di qualsiasi tipologia di elementi architettonici e povera di vegetazione. Tale zona non risulta essere assoggettata a rischio di tipo idrogeologico (frane o alluvioni).

La zona l'intervento rappresenta la "porta nord" di Siderno, sulla quale assumono ruolo strategico la Superstrada Jonio-Tirreno, l'attuale SS. 106 e la futura Variante Anas, che costituiscono per il comune le connessioni più opportune di livello extraurbano. La SS. 106 riveste un ruolo di forza complementare nei collegamenti fra l'esterno, il centro urbano capoluogo e le aree a questo più prossime.

Questa zona della Città è sede di numerose attività ricettive, commerciali e di servizio: una delle più importanti è il Centro Commerciale "La Gru" oltre ad una serie di attività terziarie di piccola dimensione (commercio diffuso, pubblici esercizi, artigianato di servizio, usi vari di tipo diffusivo, ecc.).

Il Centro commerciale "La Gru", a nord del centro urbano di Siderno, in adiacenza alla SS. 106 ha iniziato la sua attività nel 2001 ed oggi, ben avviato, occupa un'area di oltre 30.000 mq.

Nel corso di questi anni la struttura si è radicata in vasto ambito territoriale, anche a ragione della sua posizione in una zona particolarmente appropriata per il tipo di attività (commerciale e di servizio) che si è inteso intraprendere, sia sotto il profilo delle dotazioni infrastrutturali (esistenti e di previsione) sia dei rapporti funzionali che l'area determina con le aree urbane di Siderno già consolidate o di prevista trasformabilità di PRG.

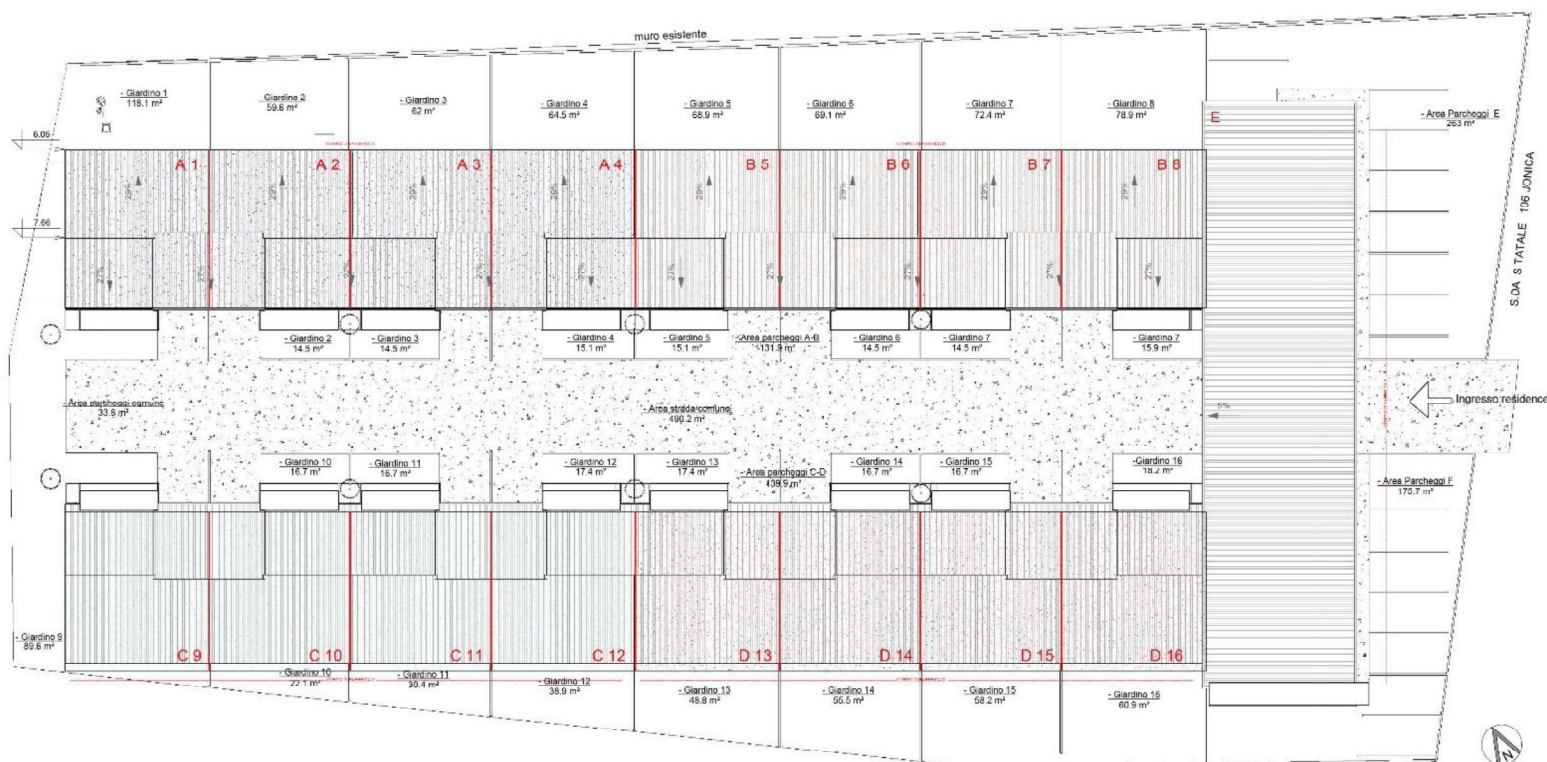
Il Centro commerciale è pertanto un'area coerente con le ipotesi di sviluppo urbanistico, proposte a nord della città sia per la presenza di zone miste (commerciali, ricreative, di servizio, ecc.) sia per la previsione di zone a "servizi privati", adiacenti la predetta "tangenziale", che integrano positivamente le aree produttive e terziarie da quelle a destinazione residenziale.

È inoltre da sottolineare che il consolidamento del Centro Commerciale “La Gru” in quest’area potrà accentuare e qualificare il “segno urbano e territoriale” già nei fatti esistente fin dall’avvio dell’attività. Esso, infatti, si caratterizza come “progetto” di una partizione urbana di Siderno ben definita ed è in grado, da una parte, di favorire azioni di marginatura degli insediamenti circostanti in termini ambientali e morfologici, promuovendo quel processo di riqualificazione auspicato dall’Amministrazione comunale per questa porzione di città nella quale sono in atto significative tendenze evolutive, dall’altra di riverberare sull’intera comunità importanti riflessi di natura economica ed occupazionale.

Per Siderno, i fenomeni di urbanizzazione continua che interessano oramai l’intero litorale, hanno aumentato notevolmente i livelli di mobilità urbana e di attraversamento i cui effetti confliggono con i limiti tecnici e funzionali della SS 106. All’altezza del Centro commerciale, tali effetti ovviamente si amplificano, determinando spesso un punto di crisi alla scorrevolezza del traffico di attraversamento, compromettendo in particolari situazioni e momenti la tempestività del pubblico soccorso. Ciò appunto per il verificarsi di poderosi ingorghi che bloccano la percorribilità della strada.

La proprietà dell’area su cui sorgerà il complesso è intestata ai signori Comisso, La Società Costruttrice titolare dell’appalto e responsabile delle vendite è **3BCostruzioni, p.iva 03188730802** con sede in Siderno – RC

L’intervento è stato legittimato mediante rilascio PDC 9/2023 rilasciato dal resp. Settore 5 del Comune di Siderno, pratica 7314 del 2021 prot. 15455 del 22.05.2023

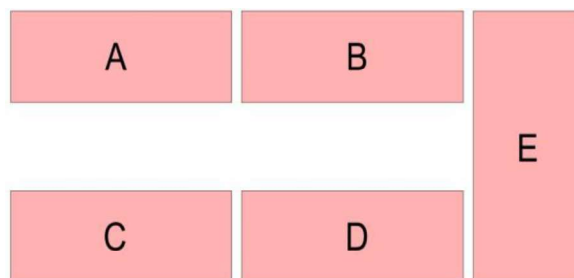


DESCRIZIONE DELLE OPERE

Progetto strutturale

L'intero progetto sarà disposto planimetricamente a ferro di cavallo, composto da cinque corpi di fabbrica con struttura indipendente denominati A, B, C, D (residenziali) ed E (commerciale).

La struttura portante del fabbricato sarà realizzata in conglomerato cementizio armato, del tipo intelaiato, costituito da fondazione a platea generale, da pilastri dimensionati seguendo le direttive della normativa NTC 2018 e travi anch'esse dimensionate per come appena descritto.



Le travi di impalcato saranno collegate ai vari pilastri e formeranno un reticolo chiuso in osservanza della normativa sismica vigente.

La copertura delle residenze sarà del tipo leggera e realizzata mediante la creazione di due falde inclinate (per ogni corpo) in legno lamellare e coibentato finta tegola, la struttura secondaria delle falde sarà appoggiata su travi longitudinali in cls (struttura primaria). L'altezza massima all'intradosso sarà pari a 4,40 m e le falde avranno pendenza pari al 27-29%.

Per quanto concede il solaio di copertura del corpo E quest'ultimo si prevede la realizzazione di un sistema inclinato in lamiera grecata presso-piegata con un'inclinazione del 9%, adeguatamente ancorata mediante struttura metallica. Tale sistema sarà delineato da un parapetto sufficientemente alto, in modo da non rendere visibile l'inclinazione della copertura e, allo stesso tempo, garantire alla vista un prospetto basato su concetti di linearità e continuità.

I solai orizzontali d'interpiano e quelli inclinati di copertura saranno realizzati in c.a. e laterizi collaboranti, gettati in opera, di opportuna altezza ed atti a garantire un sovraccarico accidentale utile di 2000 N/mz per i piani di abitazione e di 1500 N/ m2 per gli impalcati di copertura.

Le fondazioni saranno del tipo a piastra, eseguite in calcestruzzo di cemento armato con dimensioni e profondità idonee alla natura del terreno ed alle sovrastanti strutture, secondo i calcoli statici eseguiti da professionista abilitato.

L' INVOLUCRO

Scavi, Rinterri, Fondazioni E Muri Di Elevazione Sono comprese tutte le opere di scavo, rinterro e fondazioni necessarie per la costruzione del fabbricato, per le canalizzazioni e le sistemazioni esterne e così come risultanti dalle tavole di progetto.

Canne Di Scarico Di Esalazione E Di Ventilazione Le canalizzazioni verticali e orizzontali interne dei servizi igienici saranno in P.V.C. tipo pesante, serie UNI 302, con giunti a tenuta con anello in gomma o in polietilene termosaldati tipo Geberit o similare in termini di rapporto qualità/prezzo (diametro minimo mm. 100); le colonne saranno esalate in copertura con tubazioni in P.V.C. di diametro mm. 80/100, provviste di "torrino" con caratteristiche conformi al manto di copertura.

Sono esclusi eventuali collegamenti orizzontali tra il punto di ubicazione del piano cottura ed il foro di arrivo delle canalizzazioni di espulsione condominiale.

Murature E Tamponature Le murature perimetrali del fabbricato avranno prevalentemente funzione di tamponamento, saranno costituite da elementi in laterizio di spessore pari a 30 cm posati con giunti di malta cementizia continua eseguita con fughe verticali e orizzontali. Saranno eliminati tutti i ponti

termici in prossimità delle strutture portanti in c.a. (orizzontali e verticali), come da progetto L.10/91. Il pacchetto murario perimetrale del fabbricato (tamponature), così come quello orizzontale (solai terrazzi) possono essere suscettibili di modifiche, nella loro composizione costruttiva, a seguito di una progettazione esecutiva per il raggiungimento della classe energetica ottimale

Le Facciate I prospetti saranno rifinite con intonaco pietrificante decorativo colorato a base di calce idraulica, additivi idrofughi e pigmenti colorati, superiormente rifinito con frettazzo di spugna del tipo (PALLADIO). Lo strato ultimo della facciata esterna verrà rifinito mediante l'utilizzo di cappotto termico composto da sistema costruttivo costituito da più elementi che lavorano in sinergia tra loro, il cui componente principale è il pannello in polistirene espanso, dimensionato come previsto dalla normativa vigente.



Prospetto edifici unifamiliari con indicazione di 1 residenza - vista dall'interno del cortile



Prospetto edificio Commerciale, sito dalla Strada Statale 106.

Gli Infissi esterni, in alluminio di color antracite, saranno con sistema a taglio termico e camera europea munita di guarnizione centrale in EPDM ad altissima tenuta termica. Nella zona notte nel sole 3 camere da letto sarà adottato un sistema di oscuramento del tipo a persiana a lamelle orientabili altamente funzionali, con ribaltamento delle lamelle fino a 180° che consentono seguendo l'illuminazione dei raggi solari, l'illuminamento massimo degli ambienti.



La vetrata del piano terra lato cortile interno sarà fissa e non apribile con vetri satinati, mentre la vetrata che dalla cucina dà sul giardino interno privato, sarà a 3 ante di cui una fissa e 2 apribili.

Servizi igienici e lavanderia saranno privi di elementi oscuranti

I serramenti saranno tutti certificati per il raggiungimento della classe energetica di progetto raggiungendo una trasmittanza termica, comunque, non inferiore ai limiti normativi di zona.



Immagine puramente dimostrativa illustrate tipo infisso

Le finestre degli ambienti bagno avranno vetro satinato. Le maniglie di finestre e porte finestre avranno finitura bianca oppure cromato opaco.

La posa in opera dei serramenti sarà effettuata conformemente alla regola dell'arte, in particolare occorrerà garantire che durante il montaggio del serramento alla muratura: - vengano mantenute le fughe necessarie ad assorbire le dilatazioni termiche del serramento; gli sforzi derivanti dalle sollecitazioni meccaniche esterne ed intrinseche del serramento, agenti sul serramento stesso, vengano adeguatamente scaricati sulle murature portanti a cui il serramento viene fissato; - vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari ad evitare che i controtelai oppure le lastre dei davanzali o, comunque, i componenti edili adiacenti formino ponte-termico tra le parti isolate, annullando così l'efficacia della barriera termica.

Gli Intonaci Tutti gli ambienti interni verranno rifiniti con intonaco tipo tradizionale a 2 mani, l'ultimo strato lisciato alla pezza a frettazzo metallico.

I Balconi Sopra la struttura in cls verrà creato il massetto in sabbia-cemento per la formazione delle pendenze, sul quale verrà posata un telo impermeabilizzante o similare, risvoltata in corrispondenza delle soglie e degli zoccolini. Sopra la membrana, verrà eseguita la posa del pavimento. I sottobalconi saranno in cls a faccia vista e tinteggiati secondo le disposizioni impartite dalla D.L.

I Davanzali delle finestre e le soglie delle porta-finestre e dei portoni di ingresso saranno realizzati in granito di colore bianco e grigio di spessore di 2 cm, lucidate nelle parti a vista e con coste smussate. IL PORTONE DI ACCESSO all'unità abitativa sarà del tipo blindato per esterni con chiusura di sicurezza, completo di cornici, coprifili, specchiatura interna rivestita da pannelli lisci in Tanganika color grigio e specchiatura esterna rivestita con pannello liscio alluminio, (la scelta resterà a carico della D.L.).

I Canali Di Gronda, le converse, le scossaline, le copertine ed i pluviali saranno delle opportune dimensioni ed eseguiti in lamiera zincata prevaricata di colore testa di moro.

FINITURE INTERNE ED ESTERNE

Tramezzature: Le pareti di divisione tra le unità immobiliari saranno formate da un doppio tavolato realizzato con mattoni forati spessore cm 12 e mattoni forati spessore cm 10 con interposto idoneo isolante dimensionato per le coibenze termoacustiche aventi caratteristiche prescritte dai progetti di Legge 10/91. Strato di finitura ad intonaco.

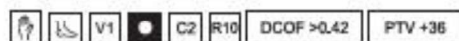
Sottofondi, Pavimenti E Rivestimenti: Sui sottofondi delle unità residenziali verrà posto in opera un massetto in sabbia e cemento di sottofondo per la posa della pavimentazione.

Pavimentazioni Interne Appartamenti in gres porcellanato 1° scelta saranno posati su un massetto autolivellante, I battiscopa saranno in legno laccato bianco o in gres a seconda della finitura a pavimento scelta dalla campionatura.

Il cliente avrà facoltà di scegliere tra 2 tipologie differenti di colori e dimensioni:

- nel formato 120x20 (o similare) cm effetto legno colore natural posate in modo sfasato con fughe da mm 3.

PORCELAIN RECT, 20x120 CM
PORCELÁNICO RECT, 7.8x47.2"



± 10 MM
 20x120



Immagine puramente dimostrativa illustrate tipo pavimentazione



Immagine puramente dimostrativa illustrate tipo pavimentazione

- nel formato 60x60 (o similari) effetto cemento grigia chiaro posate in diagonale con fughe da mm 3.



Immagine puramente dimostrativa illustrate tipo pavimentazione

Rivestimenti Bagni e cucine Altezza massima di rivestimento: 200 cm. Potrà essere scelta dalla committente tra la diversa campionatura fornita dall'impresa esecutrice. Le parti di decoro saranno limitate a porzioni di rivestimento in misura non superiore a 2mq per ogni bagno.

Tutti i pavimenti e rivestimenti saranno posati a colla su idoneo sottofondo. Il colore degli stucchi per le fughe sarà scelto dalla D.L. in funzione della tipologia di pavimentazione proposta. Elementi angolari in plastica dello stesso colore materico dei rivestimenti verranno predisposti in funzione degli spigoli vivi presenti all'interno dei bagni tenendo conto anche di eventuali cavedi.

Rivestimenti Cucine I rivestimenti verranno posti in opera sulla parete su cui verrà posizionata la cucina ed interesserà una fascia che va dagli 80 cm ad una lunghezza massima di 300 cm per un'altezza massima di 160 cm.

Porte interne a battente in laminato eseguite con ante tamburate dello spessore di mm 40, cieche a due specchiature in tinta color legno o bianche complete di cornici, coprifili, cerniere e maniglie color argento. Nelle dimensioni cm 80x210 – cm 70x210 per come da elaborati grafici

Nelle dimensioni cm 80x210 – cm 70x210 per come da elaborati grafici



Immagine puramente dimostrativa illustrate tipo di porte interne

IMPIANTI

NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Tutti gli impianti tecnologici interni ed esterni, così come descritti ai successivi punti, verranno realizzati conformemente alle disposizioni del D.M. n° 37 del 22/01/08 (Norme per la sicurezza degli impianti), nonché in base alle norme UNI/CIG e norme CEI.

L'impianto generale dell'energia elettrica si dipartirà dal quadro contatore posto in apposito box da collocarsi secondo le prescrizioni impartite dall'ENEL e sarà realizzato a perfetta regola d'arte ed in conformità alle vigenti norme CEI e Comprenderà:



apparecchiature modulari per il comando e prelievo di energia, da incasso, marca bitcino serie matix o similari, complete di placche in tecnopolimero di colore bianco

- n. 1 centralino generale di sezionamento e protezione atto a sezionare l'impianto elettrico per la linea di illuminazione e la linea prese;
- n. 1 centralino, posto immediatamente a valle della fornitura ENEL, completo di interruttore differenziale ad uso generale;
- impianto citofonico costituito da citofono esterno posto in prossimità del cancello carrabile e da due Cornette, una posta a piano terra in prossimità dell'ingresso e l'altra a piano primo nel disimpegno della zona notte, con comando di apertura elettrica cancello pedonale;
- n.2 predisposizione crono termo stato per la programmazione e regolazione della temperatura ambiente;
- n. 4 (una zona soggiorno ed una per ogni camera da letto) predisposizioni della canalizzazione tramite posa della sola tubazione per allacciamento degli impianti di condizionamento costituite dalla linea di alimentazione dei gruppi refrigeranti esterni con 1 interruttori nel centralino e dalle linee di alimentazione complete di conduttori per le unità interne;
- n.1 presa al piano terra per impianto telefonico predisposto e realizzato secondo le norme impartite dalla Telecom;
- n.4 prese (una zona soggiorno ed una per ogni camera da letto) per impianto TV costituito da calata TV entro tubazioni in PVC completa di cavo fino alle utilizzazioni ed esclusa la fornitura e l'installazione dell'antenna;
- le seguenti prese di corrente
 - Soggiorno/Pranzo n. 6 (di cui n. 2 presa universale 2P+T 10/16A + Schuko)
 - Cucina/Angolo Cottura: n. 4 (di cui n. 2 presa universale 2P+T 10/16A + Schuko)
 - Disimpegno zona notte: n. 1 presa universale 2P+T 10/16A
 - Camera matrimoniale: n. 3 (di cui n. 2 presa universale 2P+ 2 T 10/16°
 - Camera singola: n. 3 (di cui n. 1 presa universale 2P+T 10/16A)
 - Bagni n. 2 (di cui n. 1 presa universale 2P+T 10/16A + Schuko)
 - Balcone/Loggia n. 2 (stagno) (di cui n. 2 presa universale 2P+T 10/16A + Schuko)
- I seguenti Punti Luce e Interruttori (per punto luce è inteso il punto di applicazione del corpo illuminante)

- Soggiorno/pranzo n. 2 Interruttori n. 5
 - Cucina n. 1 Interruttori n. 2
 - Disimpegno zona notte n. 1 Interruttori n. 2
 - Camera matrimoniale n. 1 Interruttori n. 2
 - Camera singola n. 1 Interruttori n. 1
 - Bagni 1 n. 1 Interruttori n. 1
 - Balcone/terrazzo n. 1 Interruttori n.1 per uscita
- n. 1 Lampada di Emergenza in corrispondenza dell'ingresso dell'unità immobiliare

N.B. sono esclusi tutti i corpi illuminanti.

Impianto Illuminazione Esterna: Realizzazione di impianto di illuminazione esterno nei giardini di pertinenza delle U.I. e condominiale compreso:

- La fornitura e posa di tubi-cavidotto flessibili in polietilene ad alta densità per la protezione di cavi nelle installazioni elettriche interrate, corrugato esterno e liscio interno, filo tendicavo, manicotti, curve, nastro di segnalazione; la fornitura e posa di pozzetti prefabbricati in pvc, relativo chiusino e quant'altro necessario a dare l'opera finita. Inclusi scavi e rinterri.

L'illuminazione delle aree esterne sarà del tipo fissa crepuscolare sul camminamento pedonale e nelle aree esterne carrabile

Impianto Di Messa A Terra: La rete di terra sarà costituita da uno spandente realizzato in corda di rame nuda agganciata all'armatura metallica di fondazione. Lungo la corda verranno poste delle puntazze di terra in acciaio zincato di cui una ispezionabile. I conduttori di collegamento dovranno essere in corda di rame di sezione non inferiore al conduttore di fase.

Impianto Idrico-Sanitario: L'impianto idrico-sanitario verrà eseguito in conformità delle vigenti norme. È previsto l'allacciamento alla condotta della Società Erogatrice con posizionamento di apposito pozzetto per alloggiamento contatore dal quale partirà la tubazione di alimentazione della rete di distribuzione dell'acqua potabile privata. Verrà previsto un punto presa di acqua nel giardino di pertinenza.

Le apparecchiature igienico sanitarie, di colore bianco, saranno o catalano serie new light (o similari) a filo muro e complete di gruppi miscelatori e di ogni accessorio.

La distribuzione dei sanitari ed accessori sarà come da progetto esecutivo:

- Nei servizi igienici piano terra: n. 1 piatto doccia in ceramica bianco, serie completa di lavabo a colonna, Wc con ciambella in polidur pesante.
- nei servizi igienici piano primo: n. 1 piatto doccia in ceramica bianco, serie completa di lavabo a colonna, Wc con ciambella in polidur pesante e bidet in ceramica,

entrambi i servizi igienici saranno dotati di gruppi miscelatori del marchio nobili (o similari) e cassetta di scarico WC **Pucci ECO** ad incasso per risciacquo a due quantità 9l-4l, per pareti in muratura



- nella cucina: saranno installati solo gli attacchi per il gruppo miscelatore del lavello, n. 1 attacco acqua fredda per lavastoviglie, n.1 attacco con rubinetto per l'erogazione del gas metano o G.P.L. per i fornelli
- su una loggia al piano terra, in zona riparata a scelta della D.L., verrà installato eventuale attacco con rubinetto per erogazione del gas metano per la caldaia del riscaldamento se esterna
- nella lavanderia: n.1 allaccio per rubinetto, n.1 allaccio per installazione lavatrice

Le spese inerente alla colonna montante della propria unità immobiliare con rispettivo per la formulazione dei contratti con i vari gestori di rete elettrica saranno a carico della parte acquirente.

L'**impianto di riscaldamento** sarà del tipo autonomo con predisposizione di centrale termica costituita da un sistema ibrido di produzione "caldo", "freddo" e acqua calda sanitaria. L'impianto prevede la predisposizione di pompa di calore capace di produrre sia acqua calda (per riscaldamento e ACS) nel periodo invernale, che acqua fredda per la climatizzazione e la produzione di ACS nella stagione estiva. (sono escluse la fornitura della pompa di calore e degli elementi necessari al riscaldamento o raffrescamento)

Ogni unità immobiliare sarà dotata di regolazione autonoma della temperatura ambiente controllata mediante cronotermostato di cui posti uno al piano terra ed uno al piano primo;

Impianto Solare Termico Per contribuire alla produzione di acqua calda sanitaria verranno installati pannelli solari termici a vetro in copertura dotati di un accumulo di acqua calda sanitaria della capacità adeguata al numero delle unità immobiliari presenti, posizionato all'interno del locale tecnico posto nel cortile interno

Impianto Fotovoltaico Residenziale: Ogni unità immobiliare sarà provvista di un impianto fotovoltaico da 3 kW composto da:

- 8 Pannelli Solari Fotovoltaici Monocristallini 400W RISEN Tier 1 RSM40-8-400M Black Frame (o similari);
- 1 Inverter Monofase Ibrido Collegato alla rete 3 kW

L'impianto, in tutte le sue parti, sarà dimensionato da un tecnico abilitato in conformità alla legge n. 10/91 e l'esecuzione dell'impianto rispetterà tutte le disposizioni di progetto oltre a tutte le prescrizioni dettate dalle normative vigenti.

L'**impianto fognante** sarà allacciato alla rete esistente in loco, previo percorso di canalizzazione interna costituita da condutture in PVC pesante con diametri che vanno da DN40 a partire dagli apparecchi a DN200 a fino al recapito finale, in prossimità del quale verrà costituito un pozzetto d'ispezione opportunamente sifonato.

SPAZI ESTERNI E AREE CONDOMINIALI

L'ingresso e parti comuni avverrà tramite una strada privata larga 6,40 metri e realizzata con mattoncini in cemento autobloccanti di color pietra naturale posati "a secco" su un letto compatto di materiale inerte.

Sarà posto in opera 1 cancello carrabile automatizzato all'interno del Portale delle attività Commerciali.

I parapetti dei balconi e delle logge (per le parti non previste in muratura) saranno dotati di elementi verticali frangisole realizzati con profili in ferro verniciato opportunamente ancorati alla struttura principale o secondaria dell'edificio. I disegni esecutivi saranno forniti dalla D.L.

Le singole unità abitative saranno dotate di garage e di un posto auto a ridosso della porta del garage.



Vista da cortile intera - Residence

I cortili interni privati delle singole unità residenziali saranno recintati con rete in struttura metallica plastificata di colore verde e paletti a T di altezza pari a 1,5 metri.



Vista da giardino privato - Residence

NOTE FINALI

In riferimento al presente Capitolato dei Lavori:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni

La diversa distribuzione interna delle unità immobiliari è consentita, senza nessun costo aggiuntivo, qualora il progetto da realizzarsi venga consegnato alla Direzione Lavori 15 giorni prima l'inizio della fase di lavoro "realizzazione delle tramezzature interne". Le suddette richieste di modifica dovranno essere corredate di idonei elaborati grafici debitamente quotati a cura e spese dell'acquirente.

Qualora le modifiche venissero richieste in una fase successiva, le stesse saranno soggette a valutazione da parte dall'impresa esecutrice e della D.L. e quantificate prima dell'esecuzione. Eventuali costi di demolizione di tramezzature già realizzate e successiva ricostruzione, modifiche impianto elettrico o idrico, saranno a totale carico del richiedente.

Tutti i progetti di richiesta di diversa distribuzione degli spazi dovranno essere approvati dall'impresa esecutrice e D.L. prima di essere realizzati e sottoscritti dal richiedente. Gli stessi dovranno essere rispondenti al regolamento edilizio, alle normative tecniche vigenti di settore e dovranno tener conto del progetto architettonico ed impiantistico generale del fabbricato (colonne di scarico e/o ventilazione, riscaldamento e/o condizionamento, impianto elettrico).

Non sono ammesse richieste di modifica di tutti gli elementi strutturali e decorativi riguardanti le parti esterne del fabbricato (ad es. spostamento e/o ridimensionamento di finestre e porte-finestra, aumento della superficie non permeabile nei giardini privati, modifica di parapetti e/o ringhiere, diversa tinteggiatura, ecc.)

Non è compresa la tinteggiatura interna, la pittura della ringhiera interna della scala, la messa in opera dell'impianto di irrigazione esterna con rispettiva sistemazione del verde esterno.

2. Finiture interne

Tutti i materiali presenti all'interno del capitolato saranno scelti tra i campioni presenti in cantiere e/o forniti dalla campionatura esposta dall'Impresa in corso di realizzazione dell'opera. La scelta delle finiture interne, quali ad esempio pavimenti, rivestimenti, sanitari e rubinetteria, dovrà essere comunicate all'impresa nei 30 giorni successivi alla presa visione del campionario così come previsto da capitolato. La data in cui sarà possibile prendere visione del campionario verrà verbalmente dall'impresa esecutrice.

Qualsiasi finitura scelta dal cliente, non ricompresa nel capitolato, sarà a totale carico dello stesso e dovrà essere concordata direttamente con i fornitori di cui sopra. I materiali e/o forniture acquistati/e direttamente dal cliente presso altri fornitori non saranno oggetto di scomputo del prezzo pattuito di vendita.

Per tutte le modifiche che il cliente voglia richiedere, l'impresa fornirà un preventivo di quanto richiesto.

Tali modifiche e preventivi dovranno essere accettati dalle parti prima della loro messa in opera.

Qualora non fossero arrivate alla D.L. nei tempi stabiliti le scelte delle forniture, per esigenze di avanzamento dei lavori si procederà alla posa di materiali facenti parte del capitolato in oggetto su progetto ed indicazioni fornite, a insindacabile giudizio, dalla D.L. stessa. Allo stesso modo si procederà nel caso in cui richieste di modifiche inerenti gli aspetti impiantistici (punti luci, punti prese, sanitari extra capitolato, ecc. ecc.) non pervenissero alla D.L. nei tempi precedentemente indicati.

3. Visite in cantiere

Le visite in cantiere dovranno essere concordate con la D.L. con un preavviso di almeno 2 giorni e dovranno essere effettuate fuori dagli orari di lavoro di cantiere. Non sono autorizzati in nessun caso ingressi all'interno dello stesso non preventivamente concordati.

La Società Venditrice/Direzione Lavori, a proprio insindacabile giudizio, si riserva di apportare, rispetto al progetto approvato e al presente capitolato, in qualsiasi momento della costruzione del fabbricato tutte quelle varianti progettuali di natura tecnica, impiantistica ed estetica che ritenesse necessarie e/o dettate da prescrizioni impartite dagli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni per la costruzione anche rispetto all'entrata in vigore di nuove normative. Quanto sopra purché non comportanti una riduzione del valore tecnico ed un aumento del valore economico dell'edificazione dell'immobile e/o delle unità immobiliari.

In particolare, a titolo esemplificativo ma non esaustivo le suddette varianti potrebbero riguardare:

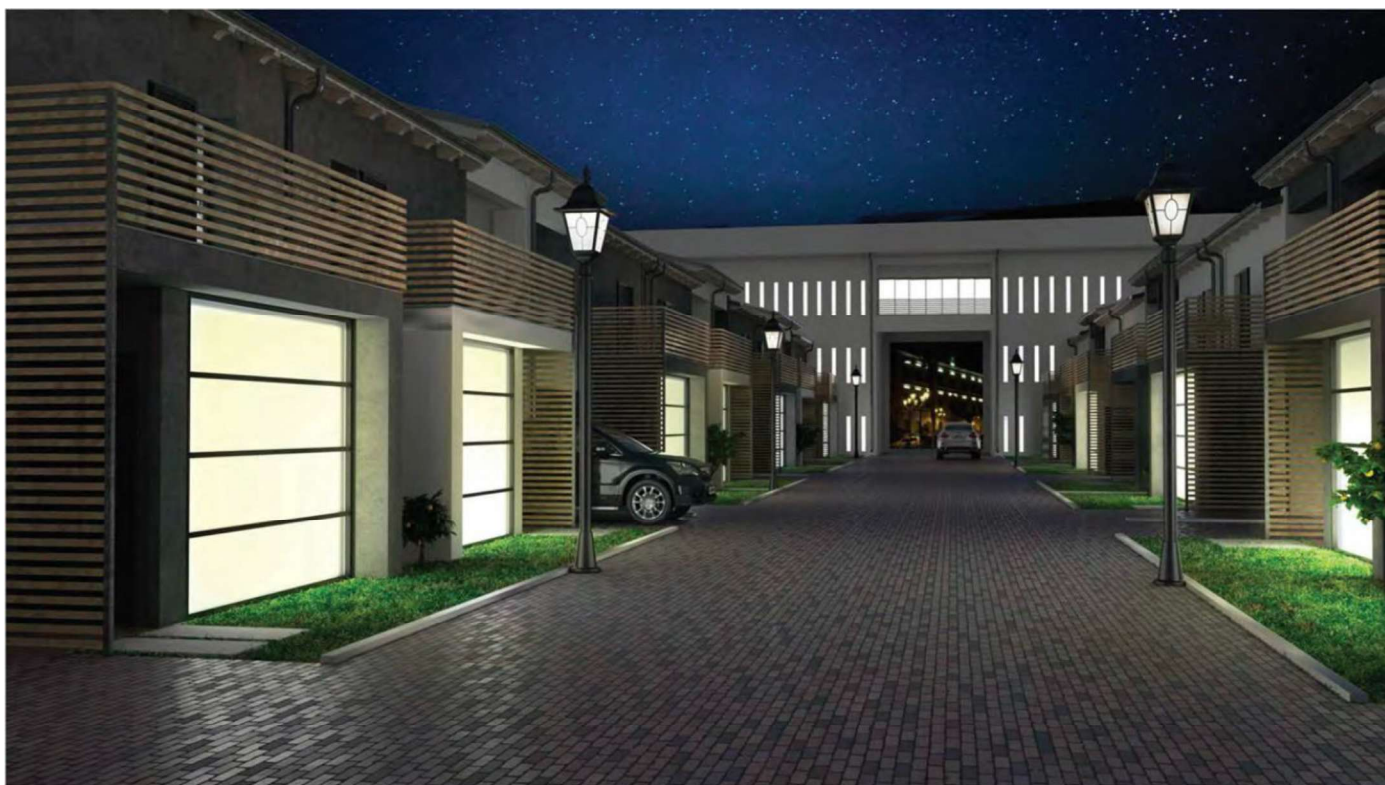
- modifiche dei prospetti

- definizione architettonica esecutiva dei fabbricati
- realizzazione delle strutture portanti

La Società Venditrice/Direzione Lavori, a proprio insindacabile giudizio, si riserva inoltre in qualsiasi momento della costruzione del fabbricato di definire e/o modificare quanto già precedentemente definito sia nelle abitazioni private che nelle aree condominiali relativamente al posizionamento di apparati tecnologici, idrici ed elettrici.

In particolare, a titolo esemplificativo ma non esaustivo le suddette varianti potrebbero riguardare:

- cavedi impiantistici;
- quadri elettrici ed apparati tecnologici;
- centraline idriche e termiche.



Vista da cortile intera Notturna - Residence

La descrizione dei lavori, riportata nel seguente fascicolo si intende semplicemente sommaria e schematica, con il solo scopo d'individuare e fissarne gli elementi fondamentali e più significativi. Tutte le voci riportate, anche dove non esplicitamente menzionate, saranno comprensive di tutta la manodopera, attrezzature e materiali occorrenti per consegnare le opere complete, finite, rifinite e funzionali, secondo le buone regole dell'arte e conformi a tutte le normative.

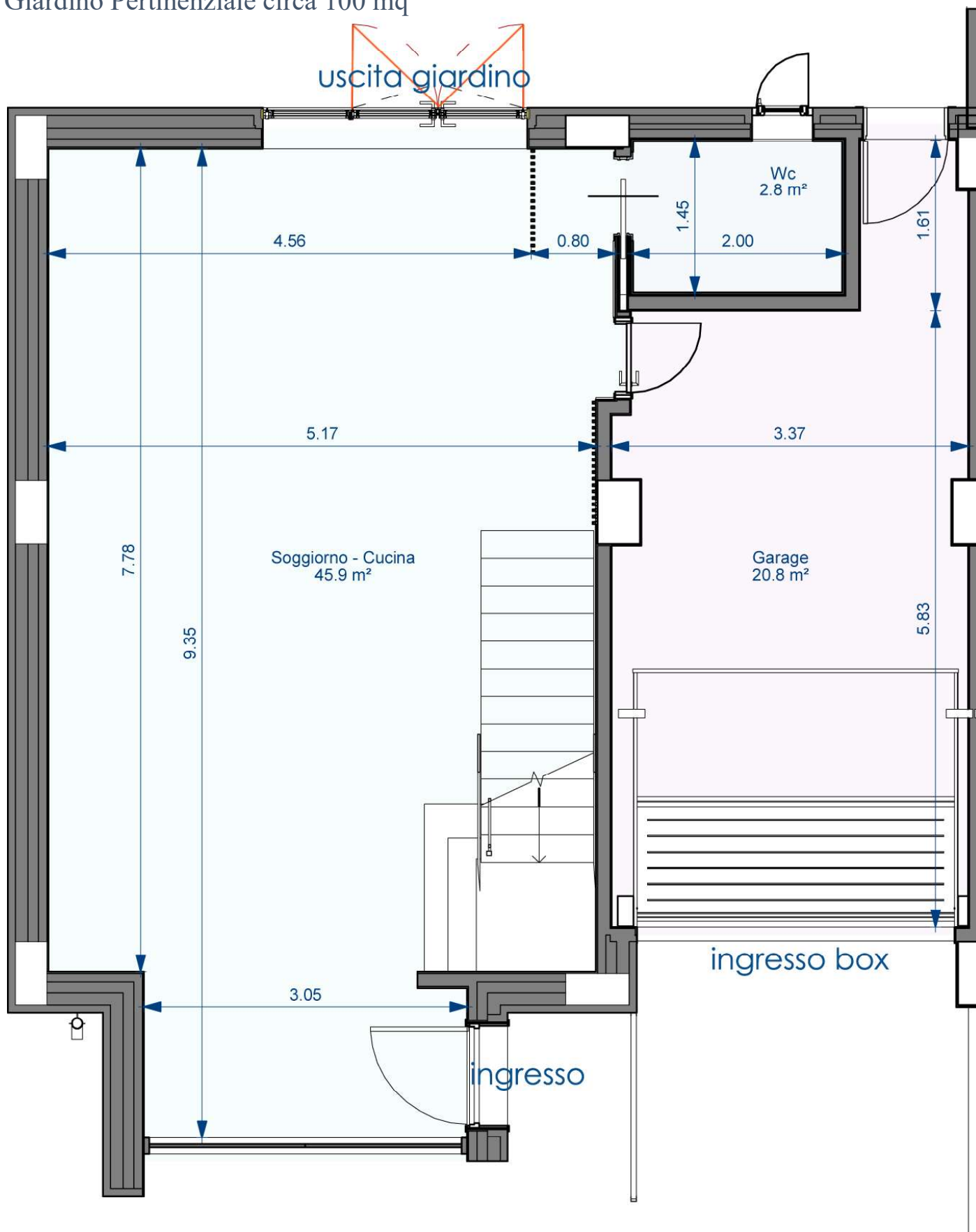


Vista 3d da strada statale 106 – Attività Commerciale

Piano Terra

sup. commerciale = 78,00 mq

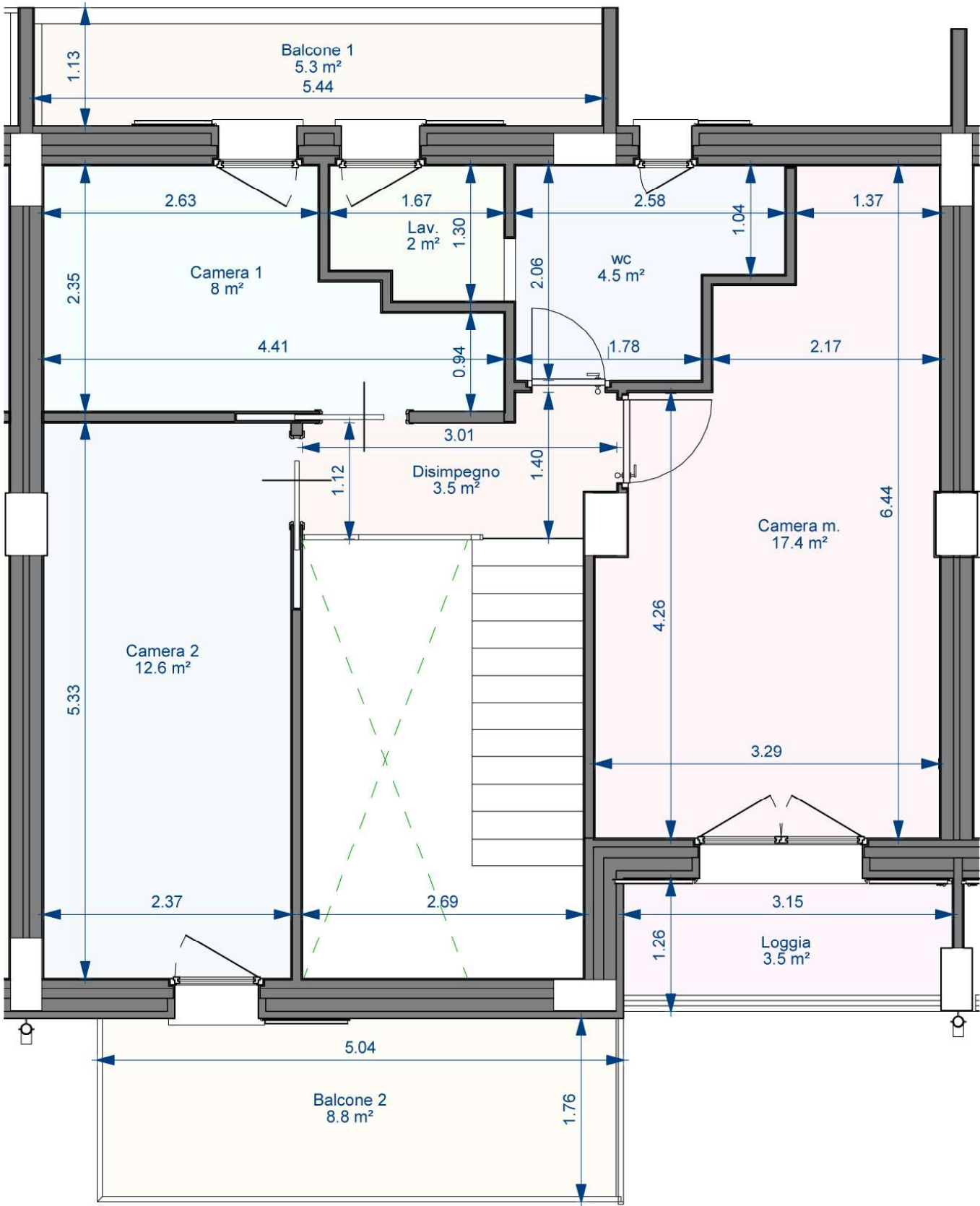
Giardino Pertinenziale circa 100 mq



Piano Primo

Sup. commerciale = 72,00 mq

Verande e Balconi = 19,00 mq





proposta Design – Interni – Immagine puramente illustrativa

Piano Primo



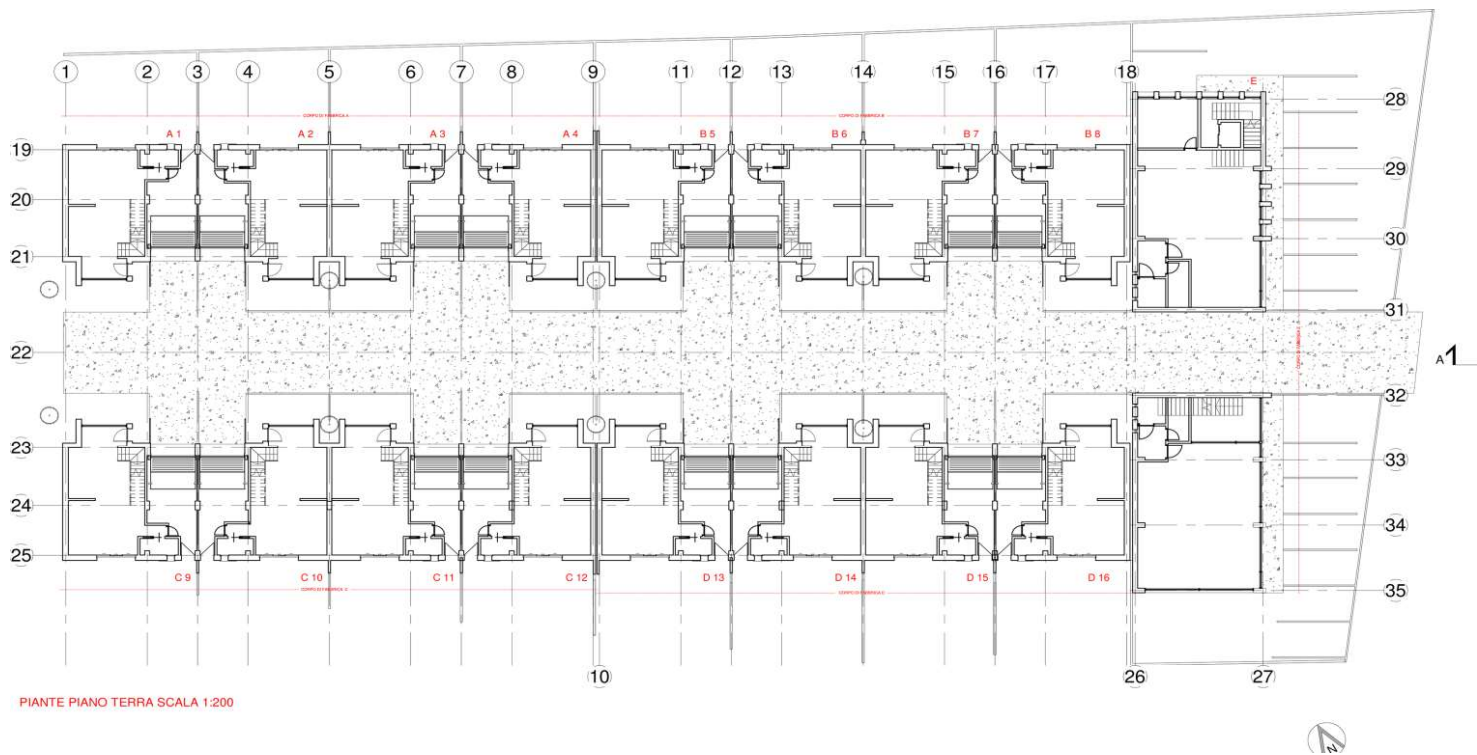
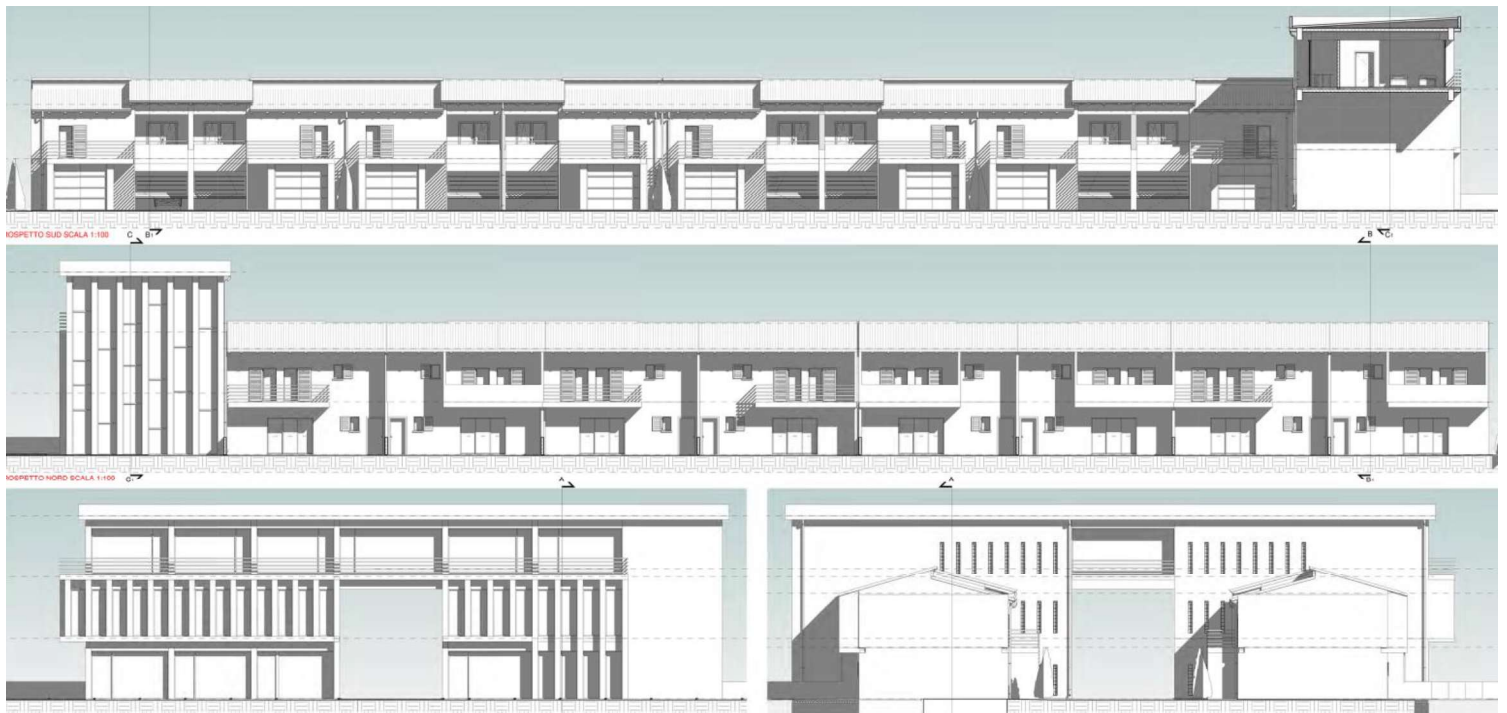
proposta Design – Interni – Immagine puramente illustrativa



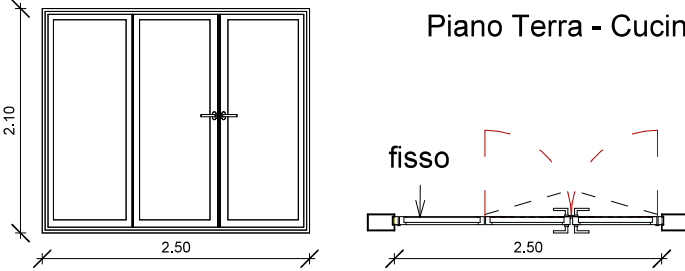
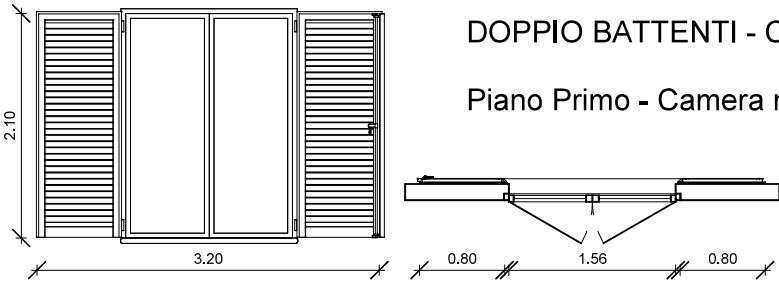
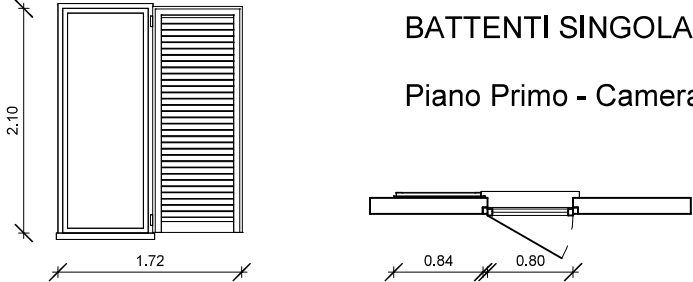
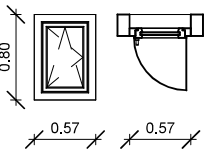
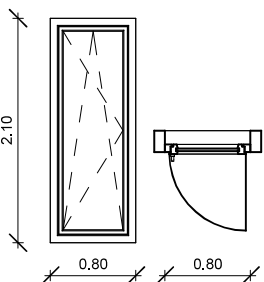
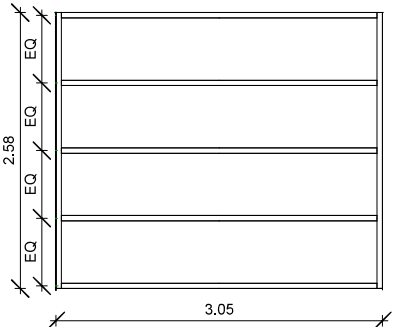




Prospetti e sezioni



aBACO INFISSI

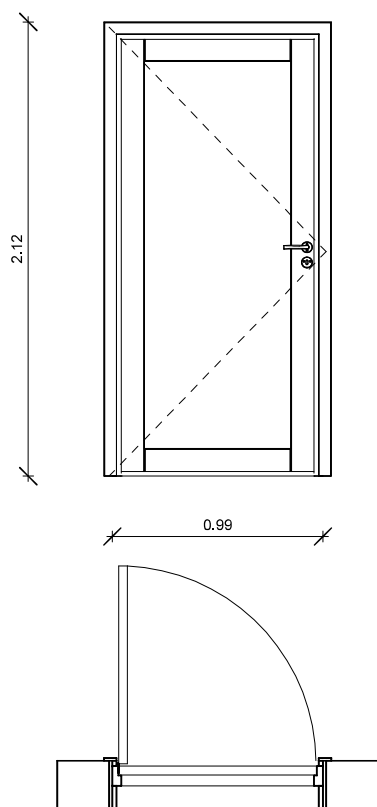
N. PEZZI: 1	1 FISSO + 2 BATTENTI - SENZA SCHERMATURA Piano Terra - Cucina 
N. PEZZI: 1	DOPPIO BATTENTI - CON SCHERMATURA Piano Primo - Camera matrimoniale 
N. PEZZI: 2	BATTENTI SINGOLA - CON SCHERMATURA Piano Primo - Camera singola + Studio 
N. PEZZI: 2	BATTENTI SINGOLA - SENZA SCHERMATURA Piano Terra e Primo - Wc 
N. PEZZI: 1	BATTENTI SINGOLA - SENZA SCHERMATURA Piano Primo - Lavanderia 
N. PEZZI: 1	VETRATA - SENZA SCHERMATURA Piano Terra - Ingresso 

LEGENDA PORTE

PORTONCINO INGRESSO

Piano Terra - Ingresso

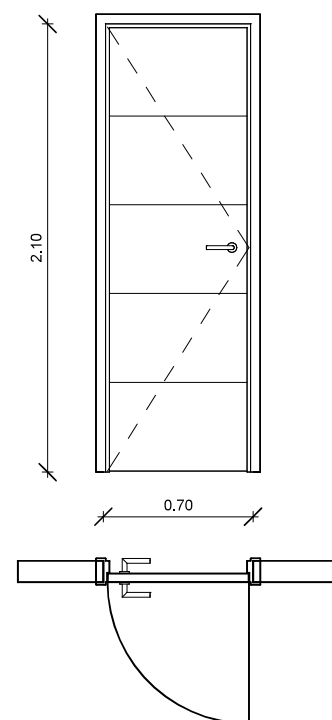
N. PEZZI: 1



N. PEZZI: 2

BATTENTE 70x210

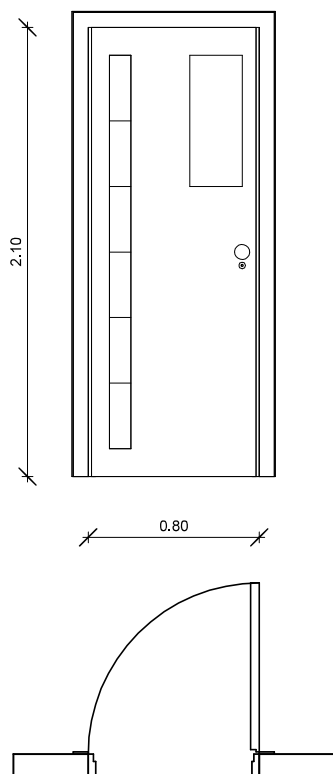
Piano Terra - Garage
Piano Primo - Lavanderia



N. PEZZI: 1

BATTENTE (ESTERNA) - 80x210

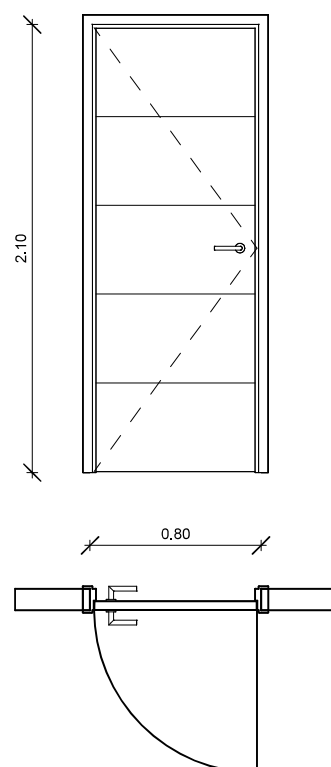
Piano Terra - Garage

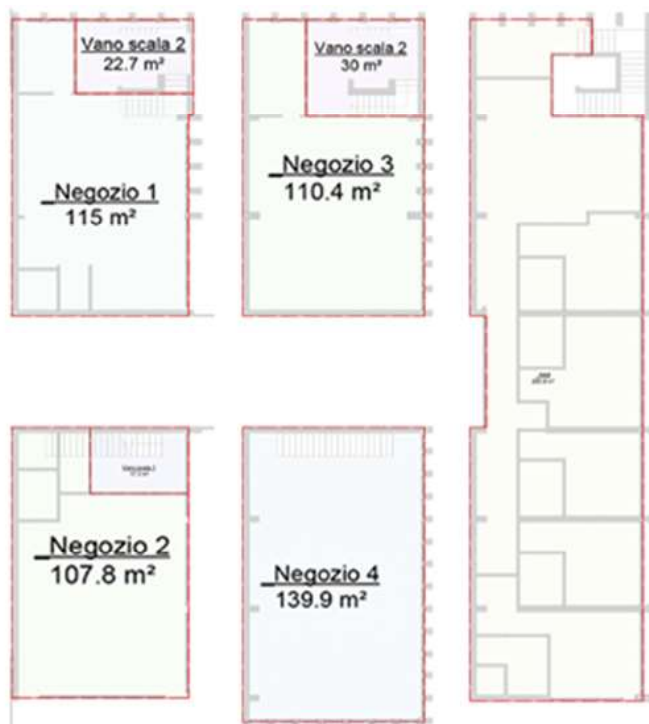
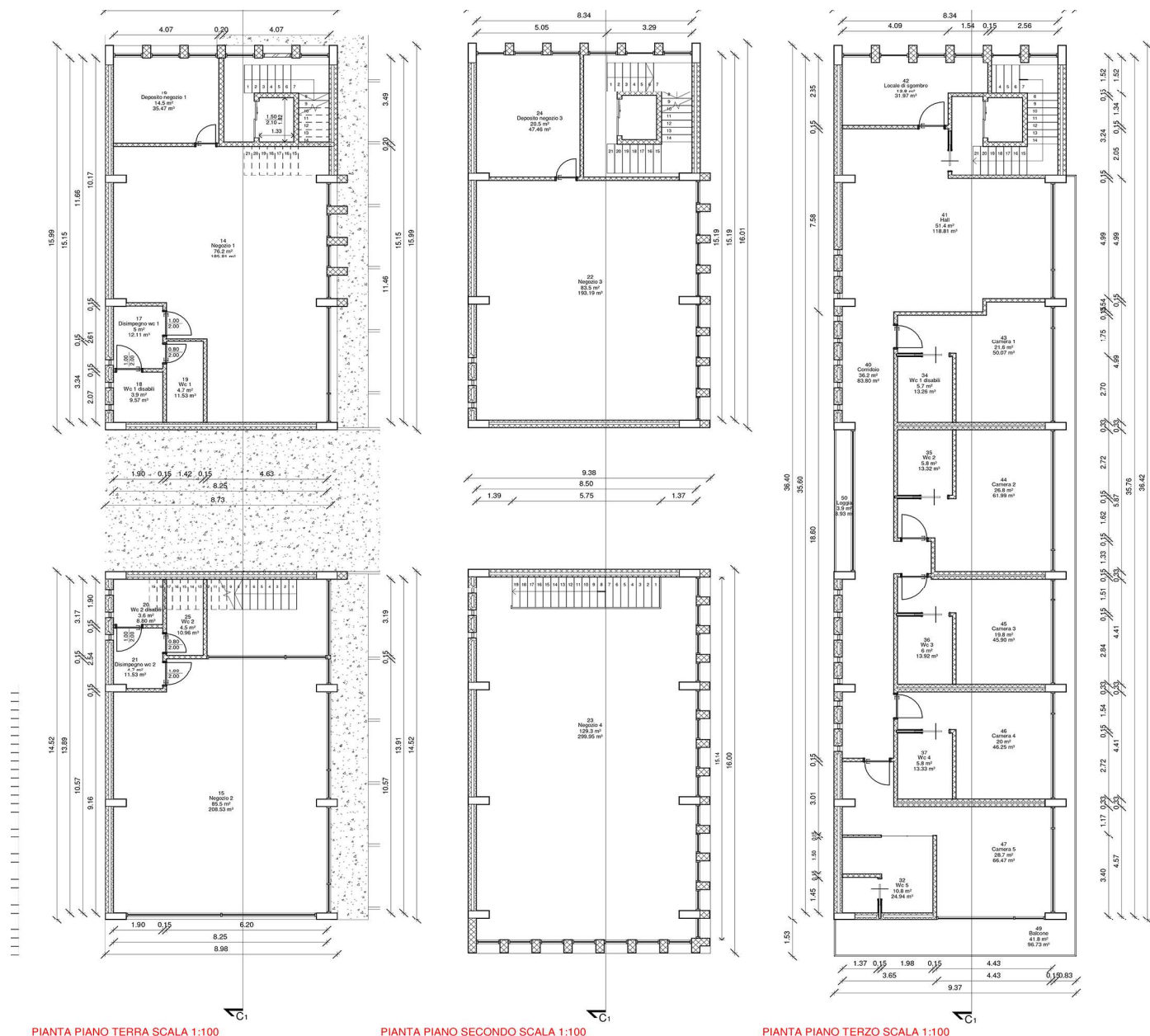


N. PEZZI: 4

BATTENTE 80x210

Piano Primo - Camera s.+
Camera m.+Studio+Wc





Abaco aree (Affittabile)			
Livello	Nome	Tipo di area	Area
0 - Piano Terra			
0 - Piano Terra	_Negozio 1	Area comune dell'edificio	115 m ²
0 - Piano Terra	_Negozio 2	Area comune dell'edificio	107.8 m ²
			222.8 m²
1 - Primo Piano			
1 - Primo Piano	_Negozio 3	Area comune dell'edificio	110.4 m ²
1 - Primo Piano	_Negozio 4	Area comune dell'edificio	139.9 m ²
			250.3 m²
N. 2 Negozi			
N. 2 Negozi	_B&B	Area comune dell'edificio	283.9 m ²
			283.9 m²
Totale generale: 5			757 m²

