

**PARCO
POSITANO**
TORRE A MARE

DISCIPLINARE
DI VENDITA



INTRODUZIONE

Parco Positano, è un progetto promosso da Coros - Costruzioni & Real Estate, azienda della famiglia Rossi, gruppo imprenditoriale con sede a Bari e attivo da tre generazioni nel settore delle costruzioni in Italia ed all'estero, ed in diverse aree di business quali le grandi infrastrutture, la prefabbricazione, l'edilizia e lo sviluppo immobiliare.

IL PROGETTO ARCHITETTONICO

Il complesso residenziale - progetto redatto dallo Studio Bosco & Associati con il contributo dell'Ing. Marco Giusto per gli impianti e dell'ing. Pietro Ciammarusti dello studio Tecnico C.N.C per le strutture - sorge nel pieno centro di Torre a Mare, con accesso dalla via Positano.

Lo stesso è costituito da 2 corpi di fabbrica di 3 ville ciascuno per un totale di 6 ville unifamiliari a schiera servito da n. 6 box, 6 posti auto e area recintata condominiale di pertinenza.

Ogni villa è dotata di giardino privato e spazio esterno di parcheggio per una autovettura e di box auto sito al piano seminterrato delle ville del corpo di fabbrica a Sud, oltre ad altri posti auto nella strada comune.

Trattandosi di unità immobiliari indipendenti, i percorsi comuni risultano essere costituiti da un adeguato sistema viario veicolare e pedonale, il tutto interamente recintato con accesso da cancello carrabile motorizzato e cancelletto pedonale.

Le ville avranno le caratteristiche di elevata funzionalità, massimo comfort ed utilizzo di tecnologie e sistemi costruttivi preposti al risparmio energetico (Classe A4 NZEB edifici a consumo quasi zero), come meglio specificato successivamente.



DISCIPLINARE PRESTAZIONALE

STRUTTURE PORTANTI

Le strutture portanti sono realizzate in cemento armato secondo gli elaborati esecutivi delle opere in c.a. depositati al genio civile e sono dimensionate per i carichi permanenti e per i sovraccarichi accidentali previsti per legge dalla normativa antisismica di zona. Il progetto prevede adeguati accorgimenti atti a migliorare la durabilità delle strutture, con una riduzione dei costi di manutenzione nella parti più esposte agli agenti atmosferici come per le pensiline a sbalzo, per le quali si utilizzerà armatura in acciaio zincato a caldo, inattaccabile dalla corrosione, eliminando il tipico problema del deterioramento dei frontini.

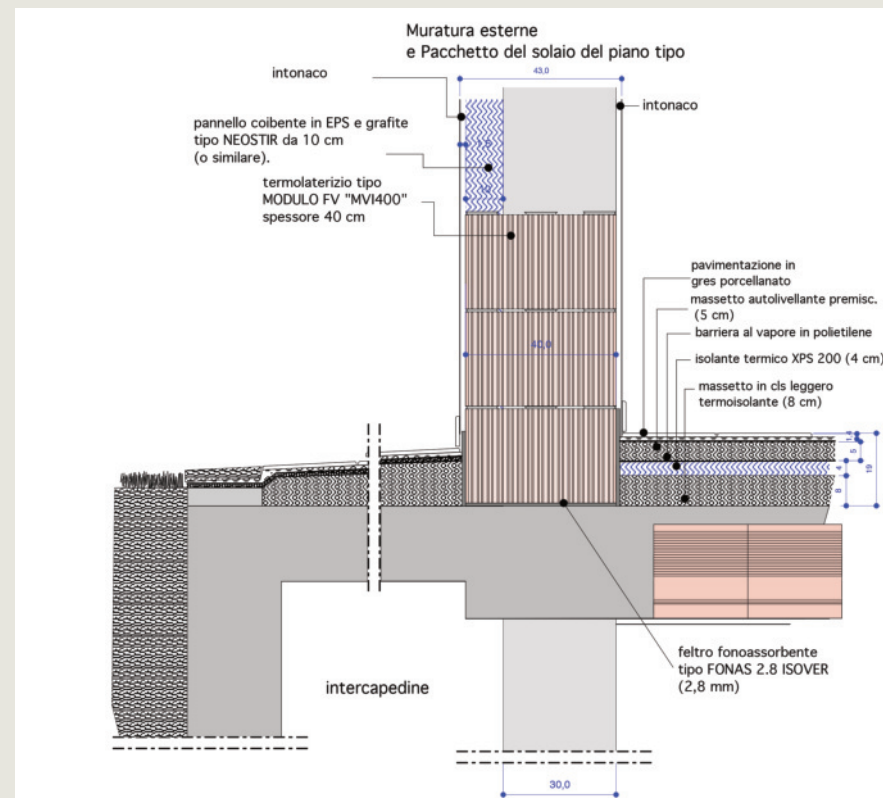
VESPAIO

Le ville saranno protette dall'umidità di risalita dal terreno attraverso la realizzazione di un vespaio "areato" o di un solaio, al fine di creare una intercapedine di aria con uscite di ventilazione naturale sulla muratura di tamponamento il tutto in accordo con il progetto e come da indicazioni della Direzione Lavori.

PARETI ESTERNE DI TAMPONAMENTO

Al fine di garantire il massimo rendimento termico delle unità immobiliari, le pareti esterne di tamponamento saranno realizzate con blocchi termici in termolaterizio con spessore di 40 cm, in accordo con il progetto e come da indicazioni della Direzione Lavori, in modo da ottenere:

- elevate prestazioni termiche dovute anche all'inerzia del materiale
- elevate prestazioni acustiche delle unità immobiliari
- notevole confort abitativo grazie alla perfetta traspirabilità.



ISOLAMENTI - IMPERMEABILIZZAZIONI

ISOLAMENTI TERMICI

L'intervento edificatorio è stato progettato al fine di garantire il fabbisogno energetico previsto dal D.Lgs 311/2006 e successive integrazioni della L.R. n. 10/2010 con previsione di abbattimento dei ponti termici delle strutture con materassini e/o pannelli adeguati, su indicazioni della Direzione Lavori.

Per la posa in opera, qualità, spessori e tipo di materiale da impiegare, verranno scrupolosamente seguite le indicazioni e le prescrizioni risultanti dalla relazione e dai calcoli redatti conformemente alla legge n. 10 del 09/01/91 e successive modificazioni il tutto sempre in accordo con il progetto e come da indicazioni della Direzione Lavori.

E' previsto il rilascio di certificazione energetica del fabbricato secondo delibera di G.R. n. 1009/2010 e Determina del Dirigente Servizio Assetto del Territorio n. 8/2010.

ISOLAMENTI ACUSTICI

Per quanto riguarda l'isolamento acustico, tutte le ville saranno realizzate nel rispetto delle normative vigenti (D.P.C.M. 5/12/97) garantendo una protezione ottimale dai rumori, ottenuta grazie a:

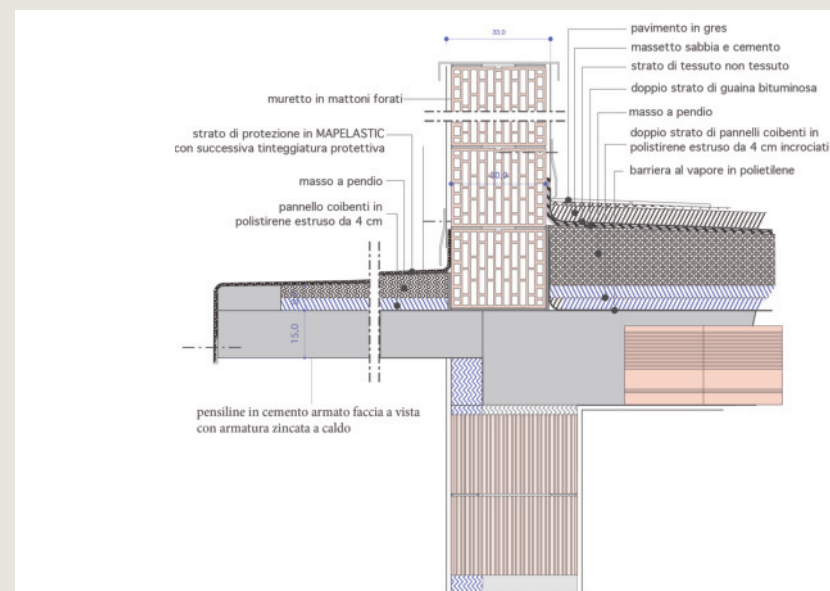
- idonee caratteristiche costruttive degli involucri delle ville;
- applicazioni di isolanti interposti tra le murature a divisione delle singole ville;
- applicazione di fascia tagliamuro al fine di impedire trasmissione acustica fra le diverse strutture;

Il tutto sempre in accordo con il progetto e come da indicazioni della Direzione Lavori.

IMPERMEABILIZZAZIONI E COIBENTAZIONE DELLE COPERTURE

Sui solai di copertura e sui torrini vani scala, ove presenti, l'isolamento termico sarà realizzato con massetto in calcestruzzo leggero tipo ISOCAL con alleggerimento in polistirolo, con adeguate pendenze per lo smaltimento delle acque con fornitura e posa in opera di strato isolante di polistirene dello spessore di cm. 8 o altro materiale a discrezione della Direzione Lavori, posa di quanto occorrente per la realizzazione della rete di deflusso delle acque piovane fino al pozzetto principale, il tutto in conformità alle normative vigenti. L'impermeabilizzazione sul solaio di copertura e su tutti i solai, verrà realizzata previa spalmatura di bitume ossidato a caldo in ragione di Kg. 1,5 mq. e successiva posa in opera di guaina bituminosa delle migliori marche sul mercato a doppio strato sovrapposto ciascuno dallo spessore di 4 mm con adeguate sovrapposizioni dei bordi e risvolti verticali il tutto in accordo con il progetto e la Direzione Lavori.

I materiali costituenti lo strato di finitura ultimo del pacchetto di copertura sarà caratterizzato da un indice di riflessione solare SRI non inferiore a 75, sulla base della normativa vigente.



RIVESTIMENTI E PAVIMENTI ESTERNI

Le parti esterne delle ville avranno le seguenti finiture:

- le facciate esterne e tutte le porzioni dell'involucro edilizio saranno rifinite con intonaco premiscelato fibrorinforzato a base cementizia e applicazione di rivestimento spatolato a grana fine. Alcune zone potranno essere rivestite in pietra naturale, in accordo con il progetto e a discrezione della Direzione Lavori. La parte superiore (terminale) ed inferiore delle facciate a contatto con il pavimento sarà dotata di rifinitura con fascia in pietra di Apricena / Trani / travertino, oppure scossalina metallica in copertura e comunque secondo le indicazioni progettuali e della Direzione Lavori;
- la pavimentazione esterna, compreso il patio interno, e le coperture sarà realizzata con grès porcellanato R11, antiscivolo e antigelivo del formato 30x30, previa adeguata impermeabilizzazione e posa di terminali in pietra di apricena/trani/travertino o comunque secondo le indicazioni progettuali e della Direzione lavori.
- La viabilità comune, sarà realizzata con pavimentazione in autobloccanti adeguatamente posata su idoneo sottofondo delineata da cordoni e/o terminali in pietra e/o cemento, in accordo con il progetto e la Direzione Lavori.

INFISSI

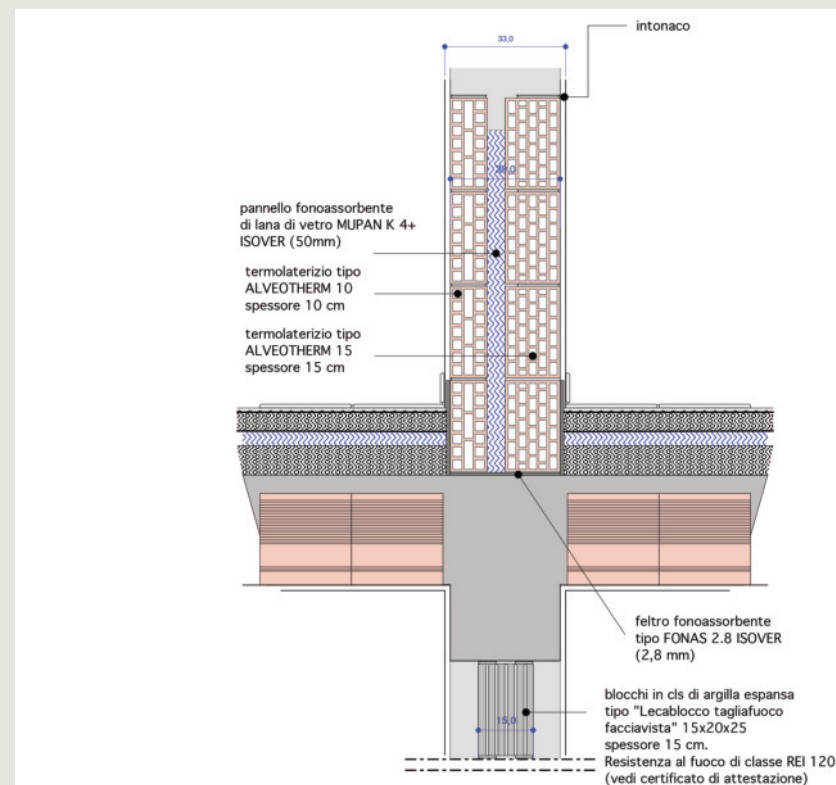
Fornitura e posa in opera di infissi a taglio termico con profili estrusi in lega di alluminio 6060 o in alternativa in "PVC" o in legno prodotti dalle migliori aziende certificate del settore composti da colorazione Ral standard bianco 9010 per l'interno e per l'esterno, maniglie ed accessori a colore, vetri camera trasparenti basso emissivi doppia sigillatura (antifortunistici) Visarm 33.1/18/Visarm 33.1 con trasmittanza complessiva $U_w=1,9$, con fattore solare G compreso fra 0,55 e 0,65, meccanismo A/Ribalta per i bagni, ferramenta a nastro, e quant'altro necessario per portare l'opera finita a regola d'arte e comunque sempre come da indicazione del progetto e della Direzione Lavori.

Accessori originali del sistema utilizzato. I serramenti hanno prestazioni di permeabilità all'aria, tenuta all'acqua e resistenza ai carichi del vento conformemente alle norme 2010.

Gli infissi sono dotati di tapparella oscurante in alluminio, coibentata, con poliuretano espanso, completa di accessori per la movimentazione elettrica.

PROTEZIONE ANTINTRUSIONE

Fornitura e posa in opera di sola predisposizione monoblocco grate "Sicurbblind" brevettato, ditta Even Italia o similari, colore bianco ral 9010 completa di binari in alluminio, montanti laterali, predisposti per alloggiamento della eventuale zanzariera e cassonetto in lamiera in ferro, con tappo per alloggiamento della tapparella. (teli grata e motori esclusi);



PARETI INTERNE

PARETE DIVISORIA TRA UNITÀ ABITATIVE

Parete con potere fonoisolante $R_w=55$ dB con blocco termico da cm. 30 o in alternativa doppia parete in termolaterizio con interposto adeguato pannello fonoassorbente, successivamente intonacata da ambo i lati;

TRAMEZZI

La parete divisoria interna sarà realizzata con blocchi in termolaterizio poroton dello spessore di almeno cm. 10 al fine di conferire solidità ed idonee prestazioni di isolamento termico ed acustico alla parete.

Tutte le superfici verticali e orizzontali saranno rifinite con intonaco premiscelato fibrorinforzato a base cementizia o gesso, con finitura liscia per interni, secondo le indicazioni progettuali e della Direzione Lavori.

PORTE INTERNE

Le porte interne saranno composte da:

anta tamburata di spessore pari a 45 mm. con intelaiatura in abete rivestita su due facce con compensato e pannelli in fibra di legno da mm.4 complete di telaio fisso, mostre e contro mostre lisce da mm.55x15 di legno interamente lucidate con resine uretaniche a due elementi e completi di ferramenta come da campionature approntate presso il nostro fornitore "BARILI", in accordo con il progetto e come da indicazioni della Direzione Lavori;

PORTONCINO DI SICUREZZA

Il portoncino di ingresso sarà ad un battente del tipo "blindato" con le seguenti caratteristiche:

- trasmittanza termica: 1,4 W/mq°K; isolamento acustico: 38 dB; antieffrazione: classe 3;
- rivestimento: interno ed esterno a scelta del progettista;
- trattamento anticorrosione;
- serratura con cilindro di sicurezza, europeo;
- soglia in alluminio anti-acqua.

(il tutto comunque in accordo con il progetto e la Direzione Lavori)



PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

PAVIMENTI INTERNI

I vani interni sono pavimentati con grès porcellanato così come da campionatura predisposta presso nostro fornitore "BARILI", posto in opera con collante idoneo completo di battiscopa.

PAVIMENTO E RIVESTIMENTO BAGNO E ANGOLO COTTURA

Il pavimento ed il rivestimento saranno realizzati in grès porcellanato del formato 20x20 - 30x30 o comunque come da campionatura predisposta presso il nostro fornitore "BARILI", il tutto posto in opera con collante idoneo.

I rivestimenti dei bagni saranno posti ad un'altezza non superiore a cm 220. Nell'angolo cottura, sarà rivestito solo il lato corrispondente al posizionamento dei mobili della cucina con eventuale girata laterale di cm 60.

MARMI SCALE E INFISSI

Soglie, stipiti e architravi serramenti e rivestimenti, scale interne saranno realizzati in pietra di apricena, trani o travertino in accordo con il progetto e a discrezione della Direzione Lavori.

SANITARI E RUBINETTERIE

Apparecchi igienici sanitari sospesi con cassetta da incasso e lavabo con semicolonna, piatto doccia (tipo grandform 120x80 o similari) rubinetteria (nobili, gessi o similari) il tutto a scelta dell'acquirente sulle campionature approntate presso il nostro fornitore "BARILI";

TINTEGGIATURE E VERNICIATURE

Tinteggiature e verniciature interne ed esterne saranno realizzate con prodotti della VITALVERNICI o di altre marche accreditate secondo indicazioni della Direzione Lavori in base alle superfici da trattare;

- strutture in cementizio armato a "faccia vista", opportunamente pitturate con vernici specifiche trasparenti o idropitture al quarzo;
- Strutture in ferro tinteggiate in colori indicati dalla Direzione Lavori previa applicazione di materiali antiossidanti;
- Tinteggiatura delle pareti dei vani abitabili con idropittura opaca lavabile, tipo Ducotone a tinta unita bianca o in alternativa in smalto bianco opaco (a discrezione della Direzione Lavori), su superfici interne intonacate a civile, compreso la preparazione del sottofondo, data in opera a due strati, previa stesura di fissativo;
- Tinteggiature di tutti i soffitti con pittura traspirante, a tinta unita bianca;

IMPIANTO DI RISERVA E ADDUZIONE ACQUA POTABILE

Il complesso residenziale sarà provvisto di allaccio condominiale alla rete idrica AQP ed impianto di riserva idrica centralizzata fino ai contatori divisionali di utenza con serbatoio di 3000 litri, ubicato in apposito locale tecnico a piano interrato.

All'interno degli appartamenti l'impianto idrico sarà realizzato mediante tubazioni in multistrato posate sottotraccia, con valvola di arresto per ogni servizio igienico.



IMPIANTO DI PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

Ogni unità immobiliare sarà dotata di impianto di produzione acqua calda sanitaria ad accumulo, installato in apposito vano tecnico, con tecnologia a pompa di calore elettrica ad alta efficienza energetica, marca ARISTON modello NUOS EVO A+ 150 o similari, in classe di efficienza A+, con capacità di 150 litri.

IMPIANTO DI SCARICO ACQUE REFLUE NERE E GRIGIE

Il complesso residenziale sarà provvisto di impianto di scarico delle acque reflue grigie e nere provenienti dalle cucine e dai servizi igienici, costituito da:

- Reti interne a ciascun alloggio
- Collettore sub-orizzontale condominiale corrente lungo il viale e provvisto di pozzetti di confluenza ed ispezione che confluirà per gravità alla fognatura cittadina mediante sifone condominiale di competenza AQP. Le tubazioni di scarico saranno realizzate con tubazioni in PP e/o PEHD.

IMPIANTO DI RACCOLTA, RECUPERO E RIUTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE

Le ville saranno servite da impianto condominiale di raccolta e riutilizzo a fini non potabili (irrigazione e caricamento cassette di risciacquo) delle acque meteoriche dilavanti dalle pertinenti coperture.

Le acque recuperate saranno inviate alle cassette di risciacquo dei WC e ad un rubinetto per irrigazione aree verdi private.

DOTAZIONE IDRICO-SANITARIA E FOGNANTE DEGLI ALLOGGI

La dotazione di punti terminali idrico-sanitari e fognanti prevista per ciascuna unità abitativa è la seguente:

Punti di carico acqua calda e fredda sanitaria (potabile), e scarico per: lavabi, docce, bidet, piatti doccia di ciascun bagno previsto in progetto architettonico:

- N.1 punto di carico acqua fredda e calda sanitaria (potabile), e scarico per lavello cucina;
- N.2 punti di carico acqua fredda potabile, per n.1 lavastoviglie e n.1 lavatrice;
- Punti di carico acqua fredda NON POTABILE e scarico per vasi igienici di ciascun bagno previsto in progetto architettonico, completi di cassetta di risciacquo del tipo da incasso, a doppio pulsante.

I sanitari saranno di tipo sospeso ed ancorati con apposite staffe a parete dotate di guarnizione antirumore.

Il tutto in accordo con il progetto e come da indicazioni della Direzione Lavori.



IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

Ciascuna unità immobiliare sarà provvista di impianto di climatizzazione per riscaldamento invernale e raffrescamento estivo.

L'impianto sarà del tipo idronico, con pompa di calore aria-acqua inverter ad alta efficienza, in classe energetica ErP A+, e terminali interni costituiti da ventilconvettori a piastra radiante, per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo.

La termoregolazione dell'impianto sarà realizzata mediante sistema di termostati elettronici per ciascun terminale interno, ed un cronotermostato di zona generale per la programmazione oraria dei periodi di funzionamento o similari.

I ventilconvettori saranno del tipo a mobiletto, con a piastra radiante frontale, marca INNOVA o OLIMPIA SPLENDID o similari, per installazione nella parte bassa delle pareti, con comando digitale a bordo.

IMPIANTO DI TERRA

L'IMPIANTO DI TERRA sarà unico per l'intero complesso, come previsto dalla normativa, e conforme al progetto esecutivo redatto dal progettista degli impianti;

IMPIANTI TV, VIDEOCITOFONO E DI TELECOMUNICAZIONE

Il Complesso sarà provvisto dei seguenti impianti speciali:

- Impianto videocitofonico del tipo digitale con immagini a colori della BITICINO, predisposto per trasferimento chiamata su dispositivi mobili, mediante connessione ad internet;
- Infrastruttura fisica in fibra ottica predisposta al collegamento dell'edificio alla banda ultra-larga (servizi FTTH) che consentirà di allacciare l'edificio ai più recenti servizi di telecomunicazione con predisposizioni per il collegamento di modem/router esterno al QDSA;
- Impianto di ricezione e distribuzione dei segnali televisivi che sfrutterà l'infrastruttura in fibra ottica per portare i segnali, sia terrestri che satellitari in HD, fino all'ingresso degli appartamenti, su tutte le prese terminali di ciascuna unità immobiliare.

IMPIANTI ELETTRICI

Il complesso sarà provvisto di un impianto elettrico per i servizi condominiali, ed impianti elettrici individuali.

Le parti comuni del complesso residenziale saranno tutte dotate di idoneo sistema di illuminazione, con corpi illuminanti a basso consumo energetico con apparecchi a led specifici per arredo urbano, montati su pali di altezza 4 m, per fornire adeguata illuminazione sia alla viabilità pedonale che a quella carrabile, il tutto in accordo con il progetto e la Direzione Lavori.

L'illuminazione dell'autorimessa e della centrale idrica sarà effettuata mediante plafoniere stagne con tubi led per illuminazione normale e di emergenza.



Le vie di fuga saranno segnalate mediante lampade pittogrammate di tipo "sempre acceso", a bassissimo consumo, anch'esse provviste di batteria per alimentazione in caso di emergenza.

GLI IMPIANTI ELETTRICI INDIVIDUALI A SERVIZIO DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI SARANNO COMPLETI DI:

- Interruttore generale magnetotermico a valle contatore;
- Montante elettrica dimensionata per una potenza adeguata al fabbisogno richiesto;
- Quadro elettrico di appartamento, completo per l'intera unità abitativa e relative pertinenze;
- Linee di distribuzione di idonee sezioni posate sotto traccia entro corrugato e derivazioni;
- Punti luce e prese come meglio specificati nel paragrafo delle "dotazioni elettriche di appartamento";
- Predisposizioni (solo tubazione) per impianto di allarme volumetrico;
- Impianto di elettrificazione tapparelle con comando centralizzato e radiocomandi locali.

IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Ciascuna unità immobiliare sarà provvista di un proprio impianto fotovoltaico di potenza nominale pari a 3 kWp con pannelli installati sul lastrico solare, su adeguate strutture di sostegno, idoneo per la connessione alla rete elettrica nazionale BT, e telegestibile, mediante app dedicata, da dispositivo mobile.

L'impianto consentirà di produrre e scambiare con la rete energia elettrica rinnovabile, consentendo pertanto di ridurre consistentemente i consumi di energia elettrica da rete, delle abitazioni.

TAPPARELLE ELETTRICHE

Gli infissi di tutte le stanze, ad esclusione dei servizi igienici, saranno provvisti di tapparelle elettriche con motore monofase provvisto di telecomando. Sarà inoltre fornito un dispositivo per la chiusura centralizzata delle tapparelle.

DETTAGLIO DELLE DOTAZIONI ELETTRICHE DEGLI ALLOGGI

SERIE CIVILE: Bticino LIVING LIGHT, colore bianco, comprese placche in tecnopolimero, il tutto a discrezione della Direzione Lavori.



Qui di seguito elencate le dotazioni di ciascuna unità immobiliare, per ciascun ambiente:

1. INGRESSO-SOGGIORNO

- Punto luce esterno con tasto di comando posto all'interno dell'appartamento, in prossimità della porta di ingresso, provvisto di lampada spia per la segnalazione dello stato della luce esterna;
- Punto luce deviato, a soffitto, per la zona interna di ingresso, con 2 punti di comando;
- Punto luce deviato, a soffitto, per la zona soggiorno/pranzo, con 2 punti di comando;
- n.1 predisposizione per collegamenti di segnale fra modem/router e QDSA comprensivo di presa elettrica bipasso, presa FTTH, presa telefonica e moduli vuoti;
- n.1 prese di servizio di tipo bipasso 10/16 A;
- n.1 presa di servizio di tipo universale (P30);
- n.1 gruppo multipresa per zona TV, a 6 moduli, con 4 prese bipasso;
- n.1 presa TV demiscelata;
- n.1 lampada di emergenza da incasso, a led, autoalimentata, con autonomia 6 ore;
- n.1 postazione router

2. CUCINA

- Punto luce a soffitto di tipo interrotto con 1 interruttore di comando;
- Presa di servizio di tipo universale (P30) in prossimità dell'accesso;
- n.1 presa di servizio di tipo universale (P30) su piano di lavoro;
- n.3 prese di tipo universale (P30) rispettivamente per forno, frigorifero, lavastoviglie;
- n.1 punto di alimentazione a parete per piano cottura a induzione;



- n.1 punto di alimentazione a parete per cappa estrazione fumi;
- n.1 lampada di emergenza da incasso, a led, autoalimentata, con autonomia 6 ore;
- n.1 punto TV con presa bipasso e presa TV demiscelata;

3. CORRIDOI E DISIMPEGNI

- Punto luce a soffitto di tipo commutato, a relè, con più pulsanti di comando;
- n.1 lampada di emergenza da incasso, autoalimentata, tipo segnapasso estraibile;

4. CAMERA DA LETTO DOPPIA MATRIMONIALE

- Punto luce a soffitto, a relè, con tre pulsanti di comando (ingresso + comodini);
- n.1 presa di servizio di tipo universale P30;
- n.2 prese bipasso (comodini)
- n.1 gruppomultipresa con 2 prese bipasso (zona TV);
- n.1 presa telefonica;
- n.1 presa TV demiscelata;

5. CAMERA DA LETTO SINGOLA (ove prevista)

- Punto luce a soffitto, a relè, con due pulsanti di comando (ingresso + comodino);
- n.1 presa di servizio di tipo universale P30;
- n.2 gruppi multipresa con 2 prese bipasso (1 scrivania + 1 zona TV);
- n.1 presa bipasso (comodino);
- n.1 presa TV demiscelata;

6. CAMERA DA LETTO DOPPIA (ove prevista)

- Punto luce a soffitto, a relè, con tre pulsanti di comando (ingresso + comodini);
- n.1 presa di servizio di tipo universale P30;
- n.2 gruppi multipresa con 2 prese bipasso (zona tv + zona scrivanie);
- n.2 presa bipasso (comodini);
- n.1 presa TV demiscelata;

7. BAGNO

- Punto luce interrotto a soffitto con 1 interruttore di comando;
- Punto luce interrotto parete (specchiera) con 1 interruttore di comando;
- n.1 gruppo multipresa con 1 presa bipasso e 1 presa di tipo universale;
- In caso di bagno cieco: estrattore a parete, comandato da interruttore punto luce a soffitto, con temporizzazione allo spegnimento;



8. PERTINENZE ESTERNE A PIANO TERRA

- punti luce a parete comandati da pulsanti interni, in numero di uno ogni 2 finestre, compreso punto luce su eventuale parete cieca di testata;
- cassetta stagna di predisposizione per eventuale illuminazione aiuole;
- n.2 punti presa di tipo universale, in esecuzione IP54;
- n.1 punto TV in esecuzione IP54;
- predisposizione per punto di ricarica autoveicolo elettrico, consistente in tubazione vuota a partire da quadro elettrico, con cassetta terminale stagna a parete, e spazio vuoto nel quadro per installazione interruttore automatico di protezione.

9. PERTINENZE ESTERNE A PIANO COPERTURA

- 2 punti luce a parete comandati da interruttore esterno IP54
- n. 1 punto presa di tipo universale, in esecuzione IP54
- IMPIANTO FOTOVOLTAICO di potenza 3 kWp

RECINZIONI ESTERNE E INGRESSI

Le recinzioni lungo i confini perimetrali del lotto saranno realizzate in accordo con il progetto e a discrezione della Direzione Lavori con muretti in cemento armato tinteggiati, con sovrastante ringhiera orsogrill fino al raggiungimento di un'altezzamax di mt. 2,00.

L'ingresso al complesso residenziale e tutti i cancelli pedonali e carrabili verranno realizzati con profilati metallici, con disegno, trattamento e finitura forniti dal Progettista e a discrezione della Direzione Lavori.

Le divisioni fra i giardini delle unità abitative e quelle limitanti la stradina interna condominiale saranno realizzate con cordolo in cls e sovrastante rete metallica leggera a sostegno delle futura vegetazione, come da indicazioni della Direzione Lavori.

Ogni box auto sarà dotato di basculante in lamiera zincata.

In prossimità degli ingressi su strada pubblica troveranno collocazione il vano contatori realizzato come da direttive enti erogatori sottoservizi (luce, acqua) opportunamente occultato e protetto da apposito serramento per l'ispezione e l'impianto videocitofono con l'illuminazione notturna.

RACCOLTA DIFFERENZIATA

Nella stessa zona sarà collocata l'apposita area ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti del complesso.

GIARDINI PRIVATI

I giardini delle unità immobiliari saranno completati con la messa in opera di uno strato di terreno vegetale.



NOTE PARTICOLARI

Si precisa che dal prezzo di vendita si intendono escluse le seguenti voci:

- Spese da sostenere per gli allacci finali (rete idrica, elettrica, rete telefonica) relativamente ai contatori;
- Costi notarili
- Oneri accatastamento;
- Tutto quanto non espressamente menzionate dal presente disciplinare;

Le caratteristiche dei materiali, dei dettagli costruttivi, ecc. sono puramente indicative; a discrezione della Venditrice e della Direzione Lavori, potrà esseresostituito - anche per esigenze costruttive, di cantiere o di approvvigionamento dei materiali - qualsiasi materiale e/o particolare descritto con l'utilizzo di materiali e marche similaridello stesso valore commerciale e prestazionale di riferimento.

Le opere comuni riguardanti gli esterni (prospetti, copertura, viabilità, camminamenti ecc.) dipenderanno dalle scelte estetiche ed architettoniche che competono alla Venditrice, in accordo con il Progettista e la Direzione Lavori, e non potranno essere modificati salvo accordi con il Progettista.

La disposizione dei sanitari all'interno dei bagni e l'ubicazione della parete dove verrà attrezzato l'angolo cottura saranno definite in accordo con il Progettista e a discrezione della Direzione Lavori.

Il singolo acquirente è libero di scegliere i materiali da campionatura predisposta dalla Parte Venditrice e predisporre le disposizioni che desidera all'interno della sua unità abitativa sempre che queste siano conformi e in accordo al progetto e con la Direzione Lavori, così come precisato nel precedente paragrafo.

Norma per posizionamento dei terminali impiantistici

Il posizionamento di sanitari, ventilconvettori, prese, punti luce, ecc., previsti dal presente disciplinare o richieste extra dal cliente, (sempre se conformi alle regole di buona tecnica e normative vigenti e avvallate dalla Direzione Lavori) dovranno essere definiti dall'acquirente, in contraddittorio con la Parte Venditrice entro e non oltre 10 giorni dalla fine delle tramezzature comunicata formalmente dalla Venditrice.

Diversamente, si procederà come da disciplinare e di terminali saranno posizionati a discrezione della Venditrice in accordo con la Direzione Lavori. Eventuali modifiche richieste dal cliente successivamente al predetto termine, se fattibili anche in riferimento allo stato di avanzamento dei lavori, potranno essere effettuate con il riconoscimento di spese extra.

Lavori extra

Tutto quanto richiesto al di fuori del presente disciplinare verrà considerato extra e pertanto costo aggiuntivo a carico del cliente, da computare e concordare per iscritto prima della relativa esecuzione dei lavori, dopo valutazione ed accettazione da parte della Direzione Lavori, in conformità alle norme urbanistiche, alla richiesta di agibilità finale ed alle disposizioni legislative, anche nei confronti dei terzi.

Tutte le varianti concordate per iscritto avranno forza contrattuale, e pertanto nel caso di eventuale ripensamento da parte della parte acquirente, la Parte Venditrice potrà trattenere una quota sull'importo previsto per le opere in variante, come risarcimento.

Eventuali opere del presente capitolato non realizzate per ordine della Parte Acquirente non verranno defalcate.

Le unità immobiliari invendute e non occupate non parteciperanno alle spese condominiali fino a quando non vengano vendute o occupate e comunque per un periodo massimo di 12 mesi dall'avvio del condominio.

ACCESSO AL CANTIERE

L'accesso al cantiere è proibito per ragioni di sicurezza. La Parte Venditrice consentirà, previo appuntamento concordato e firma del verbale finale di visita, un numero di accessi non superiori a 3 e finalizzati a:

- Verifica delle tramezzature interne;
- Verifica degli impianti;
- Verifica delle finiture interne;

Quest'ultima visita, la terza, sarà quella relativa alla verifica dello stato finale.

Società Venditrice: Tormaco s.r.l.



INFO 080 5241510