



Residenza Domus 44 – Lainate (MI), via Re Umberto 56

RISTRUTTURAZIONE DI STABILE RESIDENZIALE

“RESIDENZA DOMUS_44”

Via Re Umberto 56 - Lainate

CAPITOLATO DI VENDITA





Residenza Domus 44 – Lainate (MI), via Re Umberto 56

PREMESSA

Il presente documento ha la finalità di mostrare le caratteristiche principali dell'intervento di ristrutturazione in oggetto. Il capitolato descrittivo delle opere potrà essere comunque suscettibile di variazioni nella fase di realizzazione, sia per dimensioni che per caratteristiche, rispetto al progetto presentato ed approvato dall'Amministrazione Comunale, a discrezione della DL.

Anche i marchi delle aziende fornitrici segnalati nel presente capitolato sono citati in quanto descrivono le caratteristiche dei materiali prescelti. La Direzione Lavori, a sua insindacabile discrezionalità, potrà provvedere a varianti in corso d'opera purché di pari valore o migliorative. In fase di realizzazione l'impresa di costruzione e la Direzione Lavori si riservano, nell'eventualità, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle varianti che si possano rendere necessarie per motivi di carattere tecnico, funzionale, estetico o collegati alle procedure urbanistico-edilizie, senza che tali modifiche vadano ad inficiare sul valore economico delle singole unità immobiliari. Tutti gli interventi e le relative varianti saranno approvati preventivamente dalla Direzione Lavori.



Le variazioni distributive, di materiali o finiture, o comunque di forniture in genere che differiscano da quelli espressamente descritti nel presente capitolato e suoi allegati, richieste dall'acquirente, sono da considerarsi extra-capitolato e, a richiesta, verranno valutate dall'esecutore che ne quantificherà quanto prima l'importo da comunicare all'acquirente che ne dovrà dare accettazione formale. Le richieste extra-capitolato che conducano o meno a variazioni in genere potrebbero influire sulle tempistiche di consegna degli immobili.



Residenza Domus 44 – Lainate (MI), via Re Umberto 56

DESCRIZIONE SINTETICA INTERVENTO

Trattasi di ristrutturazione generale di fabbricati artigianali, il primo costituito da n.2 piani fuori terra, il secondo da un solo piano. L'intervento nella sua interezza prevede un restyling generale del complesso, un miglioramento della prestazione energetica delle singole unità immobiliari, impiantistica e finiture di primarie aziende fornitrici.

ESTERNO

ISOLAMENTO ESTERNO

Il miglioramento della prestazione energetica passa in primo luogo dal rivestimento a cappotto termico in XPS con aggiunta di GRAPHITE, finito superficialmente con rasatura armata ed intonachino colorato in pasta grana fine, colore e finitura a discrezione della DL.

SERRAMENTI E BASCULANTI

I serramenti esterni delle unità immobiliari saranno realizzati con profilati in ALLUMINIO a taglio termico, di prima qualità, colore ANTRACITE internamente ed esternamente, comprensivi di vetro doppio. Le finestre saranno dotate di davanzale in cemento.

Tutti i serramenti, sia finestre che porte finestre, saranno completati con sistema oscurante costituito da PERSIANE con lamelle orientabili colore MARRONE. La combinazione di colori sarà comunque a scelta della D.L.

Le chiusure dei box saranno a basculante con predisposizione alla motorizzazione, con colorazione in armonia con il contesto.

VANO SCALA

Il vano scala a servizio dei primi piani sarà finito con gradini e pianerottoli in LAMIERA ZINCATA per esterni, corrimano e parapetto a disegno semplice, colorazione a discrezione della DL.

PAVIMENTAZIONE CORTILE

I camminamenti e il corsello saranno finiti in autobloccanti, modello e colore a scelta della D.L.



Residenza Domus 44 – Lainate (MI), via Re Umberto 56



INTERNO

IMPIANTO TERMICO

L'impianto termico per il riscaldamento invernale sarà realizzato, come indicato da legge 10 redatta da termotecnico, con impianto in pompa di calore. Il riscaldamento degli ambienti sarà del tipo termo-autonomo a pavimento, lo stesso impianto provvederà anche alla produzione di acqua calda sanitaria (ACS). Per quanto concerne il condizionamento estivo, sarà predisposto l'allacciamento per split idronici a parete.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico delle unità immobiliari e l'impianto delle parti comuni saranno messi in opera seguendo tutti i dettami tecnici e requisiti normativi di riferimento; i frutti ed interruttori saranno della linea B-TICINO LIVING colore nero o bianco.

Le unità immobiliari saranno dotate di impianto videocitofonico COMELIT, linea dedicata per piano induzione, antenna TV condominiale.

Le unità immobiliari saranno dotate di impianto fotovoltaico autonomo, opportunamente dimensionato secondo i requisiti di legge.

PARETI, INTONACI, RIVESTIMENTI E TINTEGGIATURE

I divisori interni e i soffitti saranno in laterizio e finiti in intonaco tipo KNAUF - ROCCIA DI GAMBASSI o similari, isolate e tinte con una mano di base di IDROPITTURA LAVABILE per interno RAL 9010.

A seconda delle disposizioni dei tecnici impiantisti e della D.L. potranno essere realizzate controsoffittature.



Residenza Domus 44 – Lainate (MI), via Re Umberto 56





Residenza Domus 44 – Lainate (MI), via Re Umberto 56





Residenza Domus 44 – Lainate (MI), via Re Umberto 56





Residenza Domus 44 – Lainate (MI), via Re Umberto 56





Residenza Domus 44 – Lainate (MI), via Re Umberto 56



PORTE INGRESSO ALLOGGI

Le porte di ingresso saranno di sicurezza (blindate), complete di montanti verticali e orizzontali di acciaio con serratura di sicurezza saranno marca Alias modello Steel CY o similari. La finitura interna ed esterna delle porte di ingresso, sarà eseguita con pannelli in laminato bianco RAL 9010 o a scelta della D.L.

PORTE INTERNE

Tutte le porte interne a capitolato sono da intendersi a battente; eventuali porte scorrevoli, interno muro o esterno muro, saranno da considerarsi EXTRA-CAPITOLATO. Le pareti del battente saranno del tipo tamburato cieche, realizzate laminato RAL 9010 con cerniere a vista tipo anuba. Analoga essenza e finiture per imbotti, profilati, etc. Tutti i serramenti saranno dotati di ferramenta ed accessori necessari. Le maniglie saranno del tipo TOULON o similari, in alluminio anodizzato.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti e rivestimenti delle unità immobiliari, dei balconi e dei terrazzi posati saranno di primaria azienda fornitrice e avranno tutti i requisiti di idoneità per la finalità a cui saranno destinati; tutte le pose sono da considerarsi a correre e comprese di fuga 3 mm con sigillante idoneo ed in colorazione in armonia con il materiale scelto. I battiscopa saranno del tipo in MDF dimensione 90 x 15 colore BIANCO RAL 9010 per gli interni (escluso servizi igienici / lavanderie) mentre sui balconi e terrazzi saranno realizzati in lamiera preverniciata dal a scelta della D.L.





Residenza Domus 44 – Lainate (MI), via Re Umberto 56

DOTAZIONI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

PAVIMENTAZIONE LOCALI ABITAZIONE

I pavimenti dei locali soggiorno, cucina, camere e disimpegni saranno del tipo in GRESS PORCELLANATO:

MODELLO OAK EFFETTO LEGNO formato 20x90 cm

Oak

Gres Porcellanato / Porcelain stoneware / Grès cérame / Feinsteinzeug

Blonde



20x90 BLONDE
IOKP02 / NAT / R9 / 65
IOKP08 / GRIP / R11 / 65

Natural



20x90 NATURAL
IOKP03 / NAT / R9 / 65
IODEP06 / GRIP / R11 / 65

Red



20x90 RED
IOKP04 / NAT / R9 / 65

White



20x90 WHITE
IOKP01 / NAT / R9 / 65

Dark



20x90 DARK
IOKP05 / NAT / R9 / 65
IODEP07 / GRIP / R11 / 65



Residenza Domus 44 – Lainate (MI), via Re Umberto 56

MODELLO ea01 60x60 - 30x60

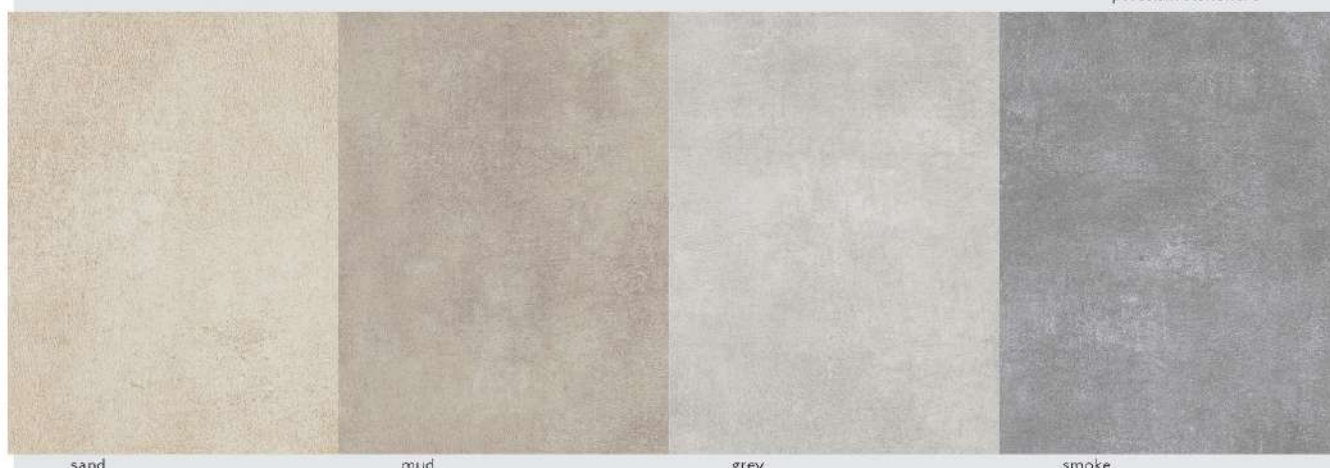
ea01

| V2 |

NATURALE: | R10 | A+B |

TECH: | R11 | A+B | PTV>36

gres porcellanato
porcelain stoneware



sand

mud

grey

smoke

RIVESTIMENTI BAGNI E CUCINE

Il rivestimento sulle pareti dei bagni avrà l'altezza di m. 1,80, mentre quello delle cucine sarà costituito da una fascia da un metro fino all'altezza di m. 1,80 e sarà posato solo su di un'unica parete attrezzata:

Shabby Wall ●

monocottura pasta rossa
red body single-firing tiles . monocuisson en pâte rouge



bianco



grigio



avorio



tortora

MODELLO SHABBY WALL 20X60



Residenza Domus 44 – Lainate (MI), via Re Umberto 56

MODELLO FATTOAMANO WALL 20X60

Fattoamano Wall ●

monocottura pasta rossa
red body single-firing tiles · monocuisson en pâte rouge



bianco



grigio



caffè



nero

PAVIMENTAZIONE BOX

I pavimenti dei box saranno in battuta di cemento.

Il capitolato prevede la posa in tutti i locali a correre, eventuale posa in diagonale o a rombo o comunque diversa da quella prevista a capitolato sarà quotata a parte e trattata come opera EXTRA-CAPITOLATO.

Il capitolato prevede, per gli spigoli dei rivestimenti o di eventuali gradini, la finitura con elementi metallici PRO-JOLLY; richieste diverse da quella prevista a capitolato sarà quotata a parte e trattata come opera EXTRA-CAPITOLATO.

Eventuali listelli e/o piastrelle inseriti a scopo decorativo non sono inclusi nel capitolato e saranno quotati a parte e trattati come opere EXTRA-CAPITOLATO.



Residenza Domus 44 – Lainate (MI), via Re Umberto 56

DOTAZIONI IMPIANTI IDRICO-SANITARI

I Bagni saranno realizzati con sanitari W.C. E BIDET E LAVABO - IDEALSTANDAR della serie TESI



La rubinetteria sarà IDEALSTANDARD serie Cerafine O

Colonna doccia Cerafine O dotata di miscelatore meccanico esterno doccia.



rubinetti monocomando per lavabo e bidet

La cucina avrà gli attacchi e lo scarico per il lavandino (escluso dalla fornitura), attacco per lavastoviglie. Sarà presente uno scarico per la lavatrice da posizionare secondo progetto concordato con la DL.



Residenza Domus 44 – Lainate (MI), via Re Umberto 56

DOTAZIONI IMPIANTI ELETTRICI

L'impianto elettrico degli appartamenti sarà realizzato secondo CEI 64.8, con dotazione secondo livello 1



Frutti della serie BTicino Living NOW

ALLACCIAMENTI AI SERVIZI PUBBLICI ACCATASTAMENTO UNITA' IMMOBILIARI

I contributi e gli oneri da versarsi alle Aziende erogatrici dei servizi pubblici sono da considerarsi esclusi (acqua potabile, Enel, Telecom, fognatura)

PRESCRIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

Le strutture portanti, indicativamente segnate nelle piante, non sono impegnative né nella misura né nella posizione potendo esse subire variazioni in conseguenza di necessità statiche rivelatesi in corso di esecuzione.

Ogni simbolo di arredamento rappresentato nei disegni è puramente indicativo, e potrà essere confermato o adeguato in base a particolari esigenze del calcolatore statico o per altre occorrenze costruttive; lo stesso dicasi per particolari e grafie di finiture esterne riportati nelle planimetrie di progetto che, pertanto, devono intendersi indicative.

L'acquirente si dichiara edotto che la forte riduzione o aumento di umidità relativa durante i periodi dell'anno provoca fessurazioni nei pavimenti in legno, nei serramenti, nelle pareti sottili e nei soffitti.



Residenza Domus 44 – Lainate (MI), via Re Umberto 56

A questo proposito l'impresa non è tenuta a provvedere alle riparazioni, non ritenendole necessarie, dato il ripetersi del fenomeno con l'alternarsi delle stagioni.

Legno e marmi sono materiali naturali soggetti a cambiamento morfologico e variazione cromatica nonché soggetti a movimenti fessurativi, pertanto, lievi variazioni di colore non potranno essere motivo di contestazione.

Non è data la possibilità all'acquirente di scorporare lavorazioni o forniture dall'intera opera, ne tanto meno provvedere a fornire in proprio ogni qualsivoglia materiale; pavimenti, serramenti, finiture varie nonché impianti dovranno essere scelti tra quanto proposto presso i fornitori abituali dell'impresa di cui si fornisce elenco, ciò al solo fine di poter godere a pieno della garanzia sull'intera unità acquisita che altrimenti non potrebbe sussistere.

Eventuali maggiorazioni dovranno essere siglate per conferma prima dell'ordine di variante, pena la non esecuzione delle stesse, il tutto secondo le tempistiche indicate dall'impresa esecutrice e dal DL.

Eventuali ritardi nelle scelte comporteranno l'esecuzione a capitolato delle lavorazioni. L'acquirente resta informato che le altre unità, facenti parte del complesso residenziale possono essere consegnate in tempi diversi e quindi tacitamente assicura alla ditta costruttrice, di permettere la conclusione dei lavori senza vantare diritti o compensi speciali anche se ciò dovesse avvenire con notevole differenza di tempo, inoltre si dichiara informato che la propria unità potrà essere alienabile anche in mancanza di alcuni lavori di finitura che potrebbero essere trasalti nel tempo.

Si precisa che il seguente immobile e le singole parti di esso sono eseguite nel pieno rispetto ed in osservanza delle leggi, norme, decreti e regolamenti.

Si precisa inoltre che il progetto e le sue singole parti sono state oggetto di studio da parte dei tecnici incaricati ed approvazione da parte degli organi comunali.

Una parte delle immagini riportate nel documento è sviluppata con tecniche di computer grafica (rendering fotorealistico), con riferimento a particolari di facciata e prospetti, parti comuni, parti private ed interni degli appartamenti, al solo fine di prospettare un'ipotesi di futura realizzazione e/o potenzialità delle diverse soluzioni a seguito di personalizzazione degli utenti. Ragion per cui tutte le informazioni, descrizioni e immagini sono puramente indicative e soggette a variazioni. Questo documento non ha valenza contrattuale e non è vincolante per la società d'investimento che ne detiene i diritti e le informazioni riportate. Sono vietati, senza preventiva autorizzazione, la riproduzione e l'uso anche parziale dei testi e delle immagini.