

## **CAPITOLATO DI VENDITA.**

La seguente descrizione è riferita a ciascuna delle villette a schiera in Zeccone (PV), via Rimembranze 5, in corso di edificazione da parte di Il.Da. S.r.l..

Le villette costituiscono il primo lotto funzionale di un intervento residenziale denominato "Le robinie", che si configura come un comparto interamente privato, cui si può accedere solo tramite un cancello pedonale e carraio, posti all'ingresso del comparto stesso.

Le unità abitative sono disposte su due livelli fuori terra collegati da una scala interna, e sono uguali a due a due: le due villette di testata e quelle centrali.

Al livello di piano terreno sono situati: soggiorno-pranzo, cucina abitabile, servizio igienico, ripostiglio, due portici e box doppio.

Al primo piano sono situati: una camera matrimoniale, due camere singole, un bagno completo (due nelle ville di testata), un locale pluriuso con soffitto in legno e due logge.

Ogni villetta è inoltre dotata di una o più area di pertinenza privata e delimitata da recinzione.

Per quanto riguarda l'aggregazione degli edifici, la distribuzione interna e qualsiasi altro analogo ragguaglio, si rimanda alle schede planimetriche scaricabili dal sito internet [www.studiovecchio.com](http://www.studiovecchio.com) e che saranno comunque allegate ai preliminari di compravendita.

Si precisa altresì che, le opere di urbanizzazione primaria del Piano di Lottizzazione di cui fanno parte tali edifici sono state interamente realizzate, collaudate con esito favorevole e cedute al Comune di Zeccone.

### **1) Struttura portante.**

Fondazioni continue a travi rovesce in calcestruzzo armato.

Struttura portante verticale parte in muratura di laterizio termoisolante, parte in pilastri di calcestruzzo armato.

Elementi strutturali orizzontali costituiti da travi in calcestruzzo armato e da solai prefabbricati.

Il tutto come da progetto di cui la denuncia delle opere in cemento armato depositata al Comune di Zeccone ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

**2) Vespai e intercapedini.**

Vespaio sottostante a tutto il piano terreno, ispezionabile, aerato e comunicante con l'intercapedine perimetrale ventilata, quest'ultima presente su tutto il perimetro degli edifici.

**3) Muri esterni.**

Tamponamenti perimetrali realizzati prevalentemente in muratura in laterizio di tipo termoisolante, a uno o due strati con interposta coibentazione di polistirene espanso autoestinguente a celle chiuse.

Buona parte dei tamponamenti esterni è inoltre rivestita con mattoni pieni faccia a vista.

**4) Coperture.**

Falde di tetto con struttura lignea di abete, costituita da colmi, terzere e travetti a quattro fili.

Impermeabilizzazione delle falde con manto di fibrocemento colorato e coppi di laterizio opportunamente agganciati mediante sistema di ancoraggio antiscivolamento. Perlinatura in legno a vista per le gronde. Canali, cicogne e tiranti, converse, scossaline e pluviali in rame.

**5) Muri interni.**

Muro divisorio tra le villette costituito da elementi in laterizio termoisolante. Le partizioni interne degli alloggi sono in muratura di mattoni forati, spessore 8 cm..

**6) Intonaci.**

Intonaco esterno rustico fine pitturato. All'interno intonaco rustico e intonaco civile per le pareti e i plafoni, esclusa tinteggiatura degli stessi.

**7) Coibentazioni.**

Per quanto attiene la coibentazione delle murature, fa testo la descrizione riportata al precedente punto 3.

Solaio sul vespaio con interposti in polistirolo e massetto di cemento cellulare.

Coibentazione delle parti di solaio sul piano terreno aggettanti sui porticati mediante pannelli in polistirene. Coibentazione del solaio sul piano primo mediante stesura sulla superficie estradossale di doppio strato di materassino isolante.

**8) Opere in pietra naturale.**

Davanzali, soglie e cappelli in pietra naturale.

**9) Serramenti.**

Serramenti per finestre e portefinestre degli alloggi in legno, a battente a una o più ante, con guarnizioni di tenuta e vetrocamera; sistema di oscuramento costituito da tapparelle avvolgibili in PVC. Zanzariere a scomparsa incorporate nei serramenti per tutte le finestre e portefinestre.

Porte interne degli alloggi in legno naturale trattato con anta apribile cieca, come da campione che sarà mostrato da Il.Da S.r.l. agli acquirenti prima della posa in opera.

Portoncino di ingresso alla singola unità abitativa in legno naturale verniciato, dotato di serratura con tre punti di chiusura.

Porte basculanti per box in lamiera d'acciaio zincata e verniciata.

**10) Pavimenti e rivestimenti.**

Pavimento dei vani d'abitazione in piastrelle di granitogres o similari, a scelta degli acquirenti, posate a colla con fuga, al prezzo ufficiale di listino fissato dalla ditta produttrice fino a 20,00 €/mq..

Rivestimento della scala:

alzate in pietra naturale e pedate in piastrelle di granitogres in analogia col pavimento dei locali.

Rivestimento dei servizi igienici, per un'altezza di cm. 220, e di una parete della cucina per un'altezza di cm. 160, in piastrelle di ceramica posate a colla, al prezzo ufficiale di listino fissato dalla ditta produttrice fino a 20,00 €/mq..

Zoccolini in granitogres o similari, coerentemente con i pavimenti prescelti.

Pavimento del box con piastrelle di granitogres o similari, al prezzo ufficiale di listino fissato dalla ditta produttrice fino a 10,00 €/mq..

**11) Locali pluriuso.**

I locali pluriuso sono da intendersi consegnati "a rustico", vale a dire privi delle finiture interne (pavimenti, intonaco civile, etc.), con la sola predisposizione all'impianto di riscaldamento, un punto luce e una presa elettrica. Tali locali verranno consegnati "finiti" solo in caso di specifica richiesta dell'acquirente, che dovrà versare un conguaglio stabilito dalla società venditrice.

**12) Parapetti.**

Parapetti delle logge in acciaio verniciato, con misure che rispettano la normativa vigente, e realizzati secondo il progetto esecutivo.

### **13) Impianto di riscaldamento.**

Riscaldamento del tipo autonomo assicurato da caldaia murale alimentata a gas metano con produzione di acqua calda, da collocarsi all'interno delle cucine, di primaria marca e con potenzialità di circa KW 25,00; distribuzione con tubi coibentati a norma di legge. Corpi scaldanti costituiti da termosifoni a piastra di ghisa.

Predisposizione all'impianto di condizionamento estivo, con previsione dell'installazione di un ventilconvettore (questo escluso) in ogni locale abitabile e nei locali pluriuso.

Nel soggiorno a piano terreno è prevista l'installazione della canna fumaria relativa al caminetto, questo escluso.

### **14) Impianto idrico-sanitario.**

Tutti i bagni sono dotati di apparecchi sanitari di colore bianco di primaria marca e rubinetterie con miscelatori a monocomando di primaria marca.

La dotazione degli apparecchi prevista è la seguente:

Villette di testata: il servizio a piano terreno è dotato di lavabo, w.c. e attacco e scarico per la lavatrice; i due servizi a piano primo sono dotati di lavabo, vasca o piatto doccia, w.c. e bidet;

Villette centrali: il servizio a piano terreno è dotato di lavabo, piatto doccia, bidet, w.c. e attacco e scarico per la lavatrice; quello a piano primo è dotato di lavabo, vasca, w.c. e bidet.

Le cucine sono dotate dei soli attacchi e scarico per il lavello e la lavastoviglie.

Distribuzione interna dell'impianto sanitario e relativi scarichi in tubi di PVC di tipo Geberit.

Nel giardino viene posato un rubinetto con attacco portagomma posto in pozzetto interrato.

### **15) Impianto elettrico.**

L' impianto elettrico per ogni villetta comprende:

- 2 centri luminosi e 3 prese di corrente per il soggiorno-pranzo;
- 2 centri di cui uno a parete e 2 prese per la cucina;
- 1 centro e 3 prese per ogni camera da letto;
- 2 centri, di cui uno a parete, e 1 presa per i bagni;
- 1 punto luce e 1 presa per ogni disimpegno e vano di servizio (compreso i locali pluriuso);
- 1 centro luminoso per ogni loggia e portico;
- 1 centro interno al box, più una presa;

- punti luce esterni comandati con interruttore crepuscolare, in numero di 2 per le villette centrali e 4 per le villette di testata;
- 1 campanello all'ingresso, a lato del portoncino.

I frutti e le scatole sono da incasso, della serie Living Bi-Ticino o similare, quadro con salvavita a norma di legge.

**16) Impianto telefonico, citofonico e televisivo.**

In ogni locale abitabile è previsto un punto TV in canalizzazione vuota fino alle falde di tetto con predisposizione dell'antenna satellitare parabolica (una per villetta), questa compresa.

Impianto videocitofonico collegato al cancello d'ingresso pedonale alla strada privata e al cancelletto della singola abitazione.

Ogni locale abitabile dispone di una presa telefonica.

E' prevista in ogni unità la canalizzazione vuota per l'impianto antintrusione, questo escluso.

**17) Fognatura.**

La rete orizzontale di fognatura viene eseguita con tubi di PVC ispezionabili, con canalizzazioni separate tra acque bianche e nere.

**18) Recinzione e cancelli.**

Recinzione esterna del fronte ovest (verso la strada privata) costituita da muretto e cancellata in acciaio verniciata e siepe di *laurus cerasus*.

Recinzione esterna lato nord costituita da rete metallica plastificata di colore verde e siepe di *laurus cerasus*.

Recinzioni interne, divisorie dei giardini privati verso ovest, con cancellata di acciaio verniciata e *arbusti*.

Recinzioni interne, divisorie dei giardini privati verso est, costituita da rete metallica plastificata di colore verde e siepe di *laurus cerasus*.

Recinzione esterna lato est costituita da rete metallica plastificata di colore verde.

Cancelli carrai (sia comune che singoli) dotati di apertura telecomandata; cancelli pedonali con serratura elettrica, con videocitofoni e cassette postali collocate all'ingresso al comparto residenziale.

**19) Pavimentazioni esterne.**

Pavimentazione delle porzioni di aree private, marciapiedi, vialetti carrai, vialetti pedonali e logge del primo piano con piastrelle di

granitogres similpietra antigelive e antisdrucchiolevoli o similari scelte insindacabilmente dalla Il. DA. S.r.l..

Zoccolatura perimetrale esterna degli edifici con piastrelle uguali alle pavimentazioni di cui sopra.

**20) Sistemazione a verde delle aree scoperte.**

Le aree esterne non pavimentate sono sistemate a verde, con formazione di tappeto erboso e piantumazione di essenze delle specie e secondo la disposizione previste dal progetto di cui il citato permesso di costruire. E' inoltre previsto che i giardini privati siano dotati di impianto d'irrigazione.

**21) Porticato d'ingresso al comparto residenziale privato.**

L'ingresso pedonale al comparto si contraddistingue per un porticato costituito da pilastri e un setto murario rivestiti in mattoni faccia a vista, che sostengono un tetto a due falde.

Il setto murario, che delimita l'accesso dall'adiacente parcheggio pubblico, ha la funzione di ospitare i campanelli, i videocitofoni e le cassette postali.

**N.B.** La ditta Il.Da. S.r.l. si riserva di impiegare materiali, componenti o soluzioni tecniche difformi da quanto riportato nella presente descrizione, garantendo comunque un analogo livello qualitativo.