

# ASPEN SRL VIA UDINE MODENA



COSTRUZIONE E VENDITA UNITÀ IMMOBILIARI  
CLASSE ENERGETICA A4  
34 APPARTAMENTI – 5 PALAZZINE

## A) CONDIZIONI GENERALI

Prima di descrivere le opere che si intendono attuare, per la realizzazione dell'intervento in oggetto, onde informare gli acquirenti sulla qualità e sul grado di finiture delle abitazioni proposte, si ritiene necessario puntualizzare quanto segue:

- 1) Per quanto concerne le dimensioni delle unità immobiliari, si fa esplicito riferimento al disegno proposto ed allegato dalla parte venditrice, precisando che le quote riportate sugli elaborati grafici di progetto sono da ritenersi approssimative; **minime** variazioni delle quote e dimensioni dell'unità immobiliare oggetto di compravendita non possono essere oggetto di risoluzione del presente contratto e/o richiesta di rimborsi o compensi di alcun genere degli acquirenti.
- 2) Il materiale grafico allegato deve ritenersi puramente orientativo anche se le opere descritte non potranno subire modifiche radicali
- 3) In corso d'opera la Direzione Lavori potrà apportare le modifiche al progetto che riterrà necessarie per esigenze di ordine tecnico-progettuale di ogni ordine e grado, per cause di forza maggiore, con particolare riferimento al posizionamento ed agli ingombri delle canne fumarie, colonne di scarico o di ventilazione, con conseguente eventuale diverso posizionamento degli apparecchi sanitari; inoltre l'impresa costruttrice si riserva la facoltà di apportare modifiche al capitolato per esigenze costruttive, di cantiere o per difficoltà di approvvigionamento dei materiali.
- 4) Eventuali varianti minime di dimensioni agli alloggi dovute ad esigenze tecnico-strutturali, non potranno essere motivo di richiesta di risoluzione del presente contratto e/o rimborsi o compensi di alcun genere degli acquirenti;
- 5) Le finiture delle unità immobiliari dovranno essere accettate dalla parte acquirente nello stato dei fatti in cui si ~~trovano~~ **troveranno alla ultimazione dei lavori**, con redazione di specifico verbale di sopralluogo, prima di stipulare l'atto notarile di compravendita (rogito). Eventuali difetti sui materiali, Cavillature dell'intonaco, ed altro non saranno riconosciuti e ripristinati dalla parte venditrice dopo tale data.
- 6) La società Aspen Srl resterà esente dalle spese condominiali degli appartamenti invenduti per il periodo di 2 anni dal primo rogito; **????**
- 7) Oltre alle opere descritte al successivo punto b), il prezzo proposto comprende;

- l'acquisizione dell'area con relativo rogito;
- oneri d'urbanizzazione secondaria (U2) ed il costo di costruzione;
- spese di progettazione e Direzione Lavori;
- assistenza tecnica amministrativa;
- spesa per adempimenti di cui alla legge 09.01.1991 n° 10 (relazione illustrativa inerente l'isolamento e il calcolo termico) ;
- espletamento pratiche per ottenimento della prescritta concessione edilizia e conseguente abitabilità .

N.B. : sono escluse al prezzo proposto e pertanto a carico dei singoli acquirenti le seguenti spese :

- spese per eventuale contratto di mutuo individuale ;
- spese per atto notarile di acquisto individuale (rogito) ;
- spese per eventuale registrazione **e trascrizione** della promessa di vendita (compromesso);
- spese per eventuale polizza assicurativa personale;

- spese per eventuali specifiche varianti richieste dai singoli acquirenti in tempo utile;
- I.V.A. nella misura prevista dalla legge al momento del pagamento;
- Spese per l'accatamento, tabelle millesimali, certificazione energetica ed allacciamenti per utenze acqua, gas, energia elettrica, telefono contabilizzati fin d'ora a forfait in €. 2.000,00 per alloggio/unità immobiliare.

## **B) DESCRIZIONE DELLE OPERE**

### 1) STRUTTURE

#### 1.1) Strutture di fondazione

Saranno eseguiti gli scavi di sbancamento generale e gli scavi a sezione obbligata qualsiasi sia la natura del terreno, fino alle quote indicate dal progetto esecutivo. Sul fondo dello scavo a sezione obbligata verrà eseguita una fondazione a platea o travi rovesce. Nella parte esterna sotto il marciapiede verrà eseguito un vespaio con ghiaia stesa e costipata con mezzo meccanico. Alla base dello spiccato in muratura è prevista la posa di tagliamuro con doppio cartone catramato bituminoso e/o vetroresina.

#### 1.2) Strutture in elevazione: componenti verticali

I muri perimetrali dei locali interrati saranno realizzati completamente in cemento armato dotati di guaina saldata a fiamma e telo bucciardato in PVC di protezione sulla facciata esterna onde evitare infiltrazioni. I restanti muri perimetrali dal piano terra compreso saranno realizzati in una muratura tipo poroton e cappotto esterno di misura circa 13/15 cm. I muri interni divisori tra una proprietà e l'altra saranno realizzati con blocchi in laterizio, per uno spessore totale di cm.30 come sarà indicato negli elaborati di progetto. Si precisa che tali murature hanno funzione strettamente di tamponamento dato che l'intera costruzione verrà eretta con tecnica antisismica e quindi con struttura portante in pilastri, setti, travi in cemento armato di sezione risultante dai calcoli strutturali. Tali elementi saranno isolati con idonei materiali termoisolanti.

#### 1.3) Strutture in elevazione: componenti orizzontali

- Solai in pannelli preconfezionati in laterizio e c.a., precisando che il solo solaio piano coprente il corpo garage interrato verrà realizzato in pannelli predalles in c.a. prefabbricato laterizio, come da calcoli strutturali.
- Le scale e i pianerottoli saranno in calcestruzzo armato eseguito in opera come da calcoli strutturali.
- Le solette dei balconi ed alcuni elementi strutturali saranno realizzati in c.a. a vista
- Cordoli, travi in c.a. delle dimensioni e geometrie previste dai calcoli strutturali

#### 1.4) Copertura

Il manto di copertura del tetto verrà eseguito con tegole in laterizio tipo Portoghese, il cornicione sarà in cemento armato realizzato in opera.

### 2) PARTIZIONI INTERNE

#### 2.1) Divisori interni

Le divisorie interne degli appartamenti saranno in forati di laterizio spessore cm.8/12, mentre le divisorie interne dei garage verranno realizzate con blocchi in gas beton o lecablok.

### 3) LATTONERIE

### 3.1 Grondaie e pluviali

Tutte le opere di lattoniere (grondaie, converse, mantovane, tubi pluviali) saranno eseguite in lamiera preverniciata spessore 6/10.

### 4) CANNE FUMARIE – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO – GAS – SCARICHI – COMIGNOLI

- Impianto di riscaldamento sarà a pavimento con centrale termica centralizzata x ogni palazzina, composto da caldaia a gas ed integrazione sarà realizzato impianto pompa di calore. Sarà installata cassetta con **conta** calorie, contatore acqua calda sanitaria per ogni unità abitativa. Ogni unità sarà dotata di cronotermostato ambiente generale e termostato per ogni ambiente.
- Sarà inoltre realizzato un impianto SOLARE TERMICO centralizzato con accumulo di acqua ad integrazione di Energia normalmente richiesta per la produzione del 50% di acqua calda ad uso sanitario. I pannelli saranno installati sulla copertura e rivolti verso SUD, SUD/OVEST.
- Sarà anche realizzato impianto Fotovoltaico ad integrazione di Energia Elettrica del contatore condominiale. I pannelli saranno installati sulla copertura e rivolti verso SUD, SUD/OVEST.
- Non sarà presente il gas metano interno degli appartamenti.
- I comignoli saranno in laterizio con rivestimento in guaina con elemento sovrastante in cemento.
- E' possibile che in qualche vano siano presenti piccole colonne/cavedi contenenti gli scarichi verticali.

### 5) ISOLAMENTI TERMICI ED ACUSTICI

Per quanto riguarda l'isolamento termico, si procederà nel rispetto della normativa vigente e successivo Regolamento d'Attuazione secondo la relazione depositata in Comune.

Più precisamente si prevede:

- Muratura perimetrale come detto precedentemente, formata da intonaco interno, muratura poroton di circa 25cm, cappotto esterno di circa 14 cm ed per uno spessore totale di circa cm. 40.
- Sui solai piani verrà posto un isolante formato da un sottofondo grezzo alleggerito dello spessore medio di cm.10/12 di ISOLCAP o soluzione simile dettata dalle normative vigenti in materia.
- E' previsto al di sotto delle divisorie interne e sui solai piani degli appartamenti la posa di un isolante acustico onde evitare il riverbero sonoro.
- Gli infissi esterni saranno dotati di vetri con vetrocamera di spessore risultante dai calcoli tecnici.

### 6) ALTRI IMPIANTI

#### 6.1) Impianto elettrico

Le apparecchiature previste (prese, punti luce, punti TV, punti telefono e videocitofono) sono quelle indicate nella apposita scheda delle dotazioni ed ubicazioni di seguito riportate:

- L'impianto elettrico con partenza dal contatore, sarà del tipo sottotraccia a sarà eseguito secondo le norme vigenti. I fili saranno antifiamma e di adeguata sezione e le apparecchiature saranno del tipo ABB, serie CHIARA, con placche in Tecnopolimeri. Si precisa che per punto luce si intende ogni comando o presa anche se posti nella stessa scatola. In particolare saranno installati :
  - Giardini: 4 punti luce (il solo cavo senza apparato illuminante)
  - Camera doppia : 1 punto luce a soffitto deviato + 3 prese bipasso 10 – 16 A + 1 presa TV + 1 presa Telecom
  - Camera singola: 1 punto luce a soffitto interrotto + 2 prese bipasso 10 – 16 A + 1 presa TV + 1 presa Telecom

- Bagno: 1 punto luce a soffitto interrotto + 1 punto luce a parete interrotto + 1 presa bipasso 10 – 16 A + 1 presa universale 16A
- Disimpegno: 1 punto luce deviato a soffitto (3 punti) + 1 presa bipasso 10 – 16 A
- Cucina: 1 punto luce a soffitto interrotto con relativa accensione + 1 prese bipasso 10 - 16 A + 1 presa forno + 1 presa frigo +  
1 presa lavastoviglie + 1 alimentazione accensione fornello + 1 alimentazione cappa aspirazione piano cottura + 1 presa piano di lavoro + 1 presa TV
- Soggiorno: 1 punto luce a soffitto deviato + 4 prese bipasso 10-16 A + 1 presa TV + 1 presa satellitare + 1 presa Telecom + 1 videocitofono con comandi apriporta, cancello pedonale + 1 cronotermostato per regolazione temperatura
- Garage: 1 punto luce interrotto + 1 presa bipasso 10 - 16 A + 1 presa universale 16 A
- Balcone e Portico: 1 punto luce con plafoniera per esterni + 1 presa bipasso 10 – 16A

La centralina per ogni appartamento sarà in materiale isolante corredata da un interruttore magneto-termico differenziale

IDN=0,03 A IN=16A e n°2 magneto-termici da IN=16A .

La centralina per le parti comuni, quali illuminazione corsello garages interrati, cancello automatico per accesso garage, sarà corredata di interruttori magnetotermici differenziali da IN=6÷10 A IDN=0,03A Nell'area cortiliva esterna saranno posizionati dei pozzetti con dispersore a croce in ferro zincato che costituirà l'impianto di messa a terra.

#### 6.2) Impianto TV

L'impianto televisivo prevede la posa di un palo autoportante in acciaio zincato, con installata antenna centralizzata e/o singola per ogni palazzina per il 1°- 2°- 3° canale e quinta banda collegata alla centralina alimentata dal contatore condominiale, impianto satellitare con una presa sat per ogni appartamento, nonché la posa sottotraccia dei tubi rigidi dentro i quali saranno posti i cavi coassiali, della centralina e delle singole prese.

#### 6.3) Impianto telefonico

L'impianto telefonico prevede la posa del tubo sottotraccia e il collegamento alle prese secondarie.

#### 6.4) Impianto videocitofonico

Per quanto riguarda l'impianto videocitofonico, è previsto un sistema di chiamata (campanello), dal cancelletto pedonale, alla porta d'ingresso degli appartamenti, con suoneria localizzata nell'ingresso. Nell'ingresso di ciascun appartamento verrà posizionato anche il videocitofono con display in monocromia con il comando di apertura elettrico del cancelletto pedonale, situato all'ingresso della strada privata al fianco del cancello carraio.

#### 6.5) Impianto idrico sanitario

L'impianto sarà realizzato utilizzando tubazioni in polietilene reticolato multistrato (anima di alluminio all'interno del tubo per avere un'ottima resistenza meccanica) per la distribuzione principale e secondaria nell'unità, nella cucina e nei servizi igienici. Ogni servizio sarà dotato di valvole di sezionamento.

I sanitari quali VASO, saranno (Sospesi) con cassetta GEBERIT ad incasso, BIDET (Sospeso), DOCCIA saranno di prima scelta; la rubinetteria sarà del tipo a miscelatore monocomando di prima scelta e la doccia sarà fornita di saliscendi di tipo medio. Restano esclusi la fornitura a la posa in opera di box doccia, portacarta, portasapone ed altri accessori.

Sarà realizzata la predisposizione di attacchi per la cucina, (escluse la fornitura del lavello e del relativo rubinetto) ed attacco lavatrice nel bagno.

Ogni Sanitario sarà completo di tutti gli accessori necessari per il montaggio ed il funzionamento.

Le tubazioni di scarico saranno realizzate in materiale idoneo alle esigenze impiantistiche nella salvaguardia del contenimento

Acustico fra unità abitative diverse. Saranno di materiale tipo P.V.C. di Forte Spessore e raccordi a saldare o ad innesto.

#### 6.6) Impianto di condizionamento

Le unità immobiliari hanno installato impianto di climatizzazione **canalizzato** composti da unità esterna e da impianto interno per ogni singola unità immobiliare, **con bocchette di uscita in ogni stanza.**

#### 6.7) Impianto di ricircolo aria

Le unità immobiliari hanno installato impianto di ricircolo aria con scambiatore aria/aria.

### 7 SERRAMENTI

#### 7.1) Serramenti esterni

- I telai delle finestre e delle porte finestre saranno ad una anta, a due ante, a tre ante o scorrevoli in pvc, color bianco laccato, completi di vetrocamera dello spessore risultante dai calcoli a firma di perito incaricato, ferramenta d'uso colore acciaio satinato e zanzariere incorporate, montati su cassamatta premurata in legno.
- Gli avvolgibili saranno in alluminio motorizzati.
- I portoni dell'autorimessa saranno del tipo basculante con contrappesi, con telaio e tamponatura in profilati di ferro zincato verniciato completi di serratura Yale o similari.
- I portoncini d'ingresso saranno blindati.

#### 7.2) Serramenti interni

- Le porte interne saranno in laccato bianco o laminatino di quattro colori a scelta. Tutte le porte saranno complete di cassonetto coprimuro tipo squadrato, serratura con scrocco e mandata, maniglia in acciaio satinato ed avranno l'anta cieca.
- Porte interne scorrevoli saranno conteggiate come variante.

### 8 FINITURE

#### 8.1) Bancali ,soglie, filette balconi

I bancali e soglie saranno realizzati in marmo

## Intonaci

Le pareti esterne saranno intonacate con premiscelato eseguito in due strati. Le pareti interne verranno intonacate con intonaco premiscelato.

### 8.2) Parapetti balconi

I parapetti dei balconi saranno realizzati in parte ferro zincato e verniciato a caldo e parte in vetro temperato.

### 8.3) Scala

- Le alzate, le pedate, i gradini ed il battiscopa saranno realizzati in marmo Biancone spazzolato o similare. Per le scale interne saranno realizzate con struttura in legno del tipo a giorno.
- I corrimano delle scale saranno in ferro zincato e verniciato a caldo.

### 8.4) Pavimenti e rivestimenti, tinteggiatura e battiscopa

La posa in opera delle piastrelle avverrà in modo:

- Pavimenti

La pavimentazione delle autorimesse sarà in calcestruzzo liscio e trattato in superficie con spolvero di quarzo.

La pavimentazione del portico, del marciapiede, dei percorsi pedonali e dei balconi sarà in gres ceramico di prima scelta per esterni a norma Legge n. 13/89 ed in materiale antigelivo-antiscivolo; Tutti i locali costituenti gli appartamenti compreso i bagni saranno pavimentati con piastrelle di ceramica di prima scelta tipo gres porcellanato retificato (cm 30x30 o cm 45x45 o cm 30x60 o cm 60x60) o formati finto legno fino a 80x15

- Rivestimenti

I bagni saranno rivestiti con piastrelle di ceramica di prima scelta (cm 25x33- 25x37-20x20) su tutte le pareti, per un'altezza media non oltre m. 2,20 (sono esclusi decori, matite e greche).

Le cucine saranno rivestite con piastrelle di ceramica di prima scelta nella parete attrezzata per un massimo di 4 mq (sono esclusi decori, matite e greche).

Per quanto concerne la scelta dei pavimenti e dei rivestimenti potrà essere fatta presso la sala mostra della ceramica Iris o altra ceramica entro la quale gli acquirenti potranno scegliere. Qualora la scelta fosse orientata, in tutto o in parte, verso materiali o tipi di posa fuori capitolato (posa con fuga, in diagonale, decori, listelli, pezzi speciali, ecc...) l'acquirente si impegnerà a corrispondere la differenza di costo nei termini e nei modi che verranno in quella sede concordati.

## Tinteggi e battiscopa

- Tutte le pareti intonacate saranno tinteggiate a tempera con colore (bianco)
- I battiscopa saranno in legno laccato bianco come le porte interne
- I portoni delle autorimesse saranno in lamiera zincate e verniciati, predisposti per la motorizzazione
- Le ringhiere dei balconi e la cancellata esterna saranno tinteggiate colore chiaro



- Negli altri locali tinteggiati e non rivestiti verrà posto in opera un battiscopa in legno tinta bianco.
- Esternamente il fabbricato verrà tinteggiato con colore al quarzo a due mani, previa mano di fondo (colori a scelta della D.L. previo accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale).

## 9 SISTEMAZIONE ESTERNA

### 9.1) Fognature e canalizzazioni telefoniche ed altro

- Le fognature saranno realizzate seguendo lo schema di progetto con l'utilizzo di pozzetti prefabbricati in cemento, di varie dimensioni, completi di lapide, di fosse biologiche, pozzetti condensa-grassi per cucine e tubi in PVC opportunamente rinfiacati in calcestruzzo.
- Saranno inoltre previste le canalizzazioni per allacciamenti telefonici ed elettrici con tubi corrugati di diametro concordato con l'ente preposto.
- Il complesso delle villette verrà dotato di una cisterna interrata contenente le pompe sommerse.

### 9.2) Recinzioni

- La recinzione sul fronte strada sarà costituita da un muretto in calcestruzzo alto cm. 15-30 con sovrastante cancellata zincata di disegno semplice e verniciato (a discrezione della D.L.).
- La recinzione sul retro delle unità immobiliari, confine della strada interna privata sarà costituita da un muretto di calcestruzzo alto cm 15-30 cm con sovrastante pali e rete.
- Sarà mantenuta la recinzione di confine con la proprietà esistente.
- Il cancello carraio sarà completo di ferramenta d'uso e motorizzato.

### 9.3) Pavimentazioni esterne ed area verde

- Il marciapiede, i portici e gli altri percorsi pedonali saranno costituiti da piastrelle idonee per esterni antiscivolo come prevede la L. n. 13/'89. Per la sistemazione dell'area cortiliva si fa riferimento all'apposita tavola facente parte integrante del progetto le cui indicazioni possono anche essere suscettibili di lievi modifiche in corso di esecuzione dei lavori.  
A tal proposito si precisa quanto segue :
- Per delimitare l'area cortiliva dal terreno è prevista una filetta di contenimento prefabbricata in cemento
- La zona verde prevede la sola stesura del terreno vegetale senza piantumazioni e senza semina di prato
- La zona ~~e-la rampa~~ carrabile per l'accesso ai garage saranno pavimentate in calcestruzzo (o in ~~autobloccante?~~) con disegni antiscivolo posato su sottofondo misto granulare stabilizzato.

## 10 VISITE E SOPRALLUOGHI

Il Tecnico di Cantiere designato dalla società venditrice su richiesta degli acquirenti predisporrà durante l'esecuzione dei lavori le visite in cantiere necessarie alla definizione di eventuali accordi.

Per motivi di sicurezza sono tassativamente vietate le visite in cantiere in mancanza di autorizzazione e di accompagnamento da parte di personale dell'impresa esecutrice dei lavori.

Modena, lì .....

PARTE VENDITRICE

PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE