

IN DER  
**GARBE**

BAUPROJEKT  
PROGETTO IMMOBILIARE  
Sterzing · Vipiteno

## **Descrizione e specifiche tecniche**

**PROGETTO PER LA DEMOLIZIONE E  
RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO secondo Art.3,  
comma c, DPR 380/2001 – Bp.14 e 324, C.C. Vipiteno**

## I. GENERALE

La presente offerta di acquisto è un appartamento comprensivo di accessori nel complesso residenziale "IN DER GARBE".

Il complesso residenziale si trova alle particella fondiarie pp.ffa. 14 e 324 nel Comune Catastale C.C. Vipiteno.

La struttura si trova in una posizione tranquilla e soleggiata in vicinanza immediate al centro di Vipiteno. Si tratta di un complesso residenziale costituito da due blocchi di edificio collegati dal garage sottoterra. Un corpo scala centrale per ogni blocco (con ascensore) collega il complesso residenziale con le 15 unità abitative.

## II. OGGETTO DELL'ACQUISTO

L' Oggetto dell'acquisto è un appartamento descritto più dettagliatamente di seguito, comprensivo degli accessori specificati. Il progetto approvato, la presente descrizione tecnico commerciale nonché le modifiche e le integrazioni che si rendessero necessarie nel corso della progettazione esecutiva e della costruzione, come ordinato dal direttore dei lavori, costituiscono le parti essenziali del contratto. Ciò vale in particolare per le modifiche tecniche ed estetiche necessarie (ad esempio per motivi strutturali, per conformarsi alla norma Casa-Clima, o per l'installazione di una canna fumaria anche per altri appartamenti). Per tutte queste modifiche e integrazioni, la proposta di acquisto rimane invariata. Analogamente, è a carico del venditore, tutta la progettazione specialistica e la direzione dei lavori necessaria per l'esecuzione fino al collaudo, compresi tutti i documenti per il rilascio del permesso d'uso.

L' oggetto in vendita è definito come specificato nel progetto preliminare approvato. Eventuali modifiche interne, ad es. la suddivisione dello spazio interno, possono essere prese in considerazione senza costi aggiuntivi fino all'inizio della progettazione esecutiva, dopodiché le attività successive corrispondenti (ad es. dalla progettazione all'eventuale demolizione e nuova costruzione di componenti già realizzati) dovrà essere fatturata a parte.

Inoltre, il venditore si assume i costi di urbanizzazione e le imposte sui costi di costruzione. E' evidente che l'oggetto dell'acquisto e l'intero progetto di costruzione possono essere realizzati solo tenendo conto della legislazione vigente e il futuro acquirente ne prende atto.

La presente descrizione dell'edificio contiene tutti i lavori di costruzione. Comprende anche quelle opere che non sono espressamente menzionate di seguito, ma sono necessarie per la realizzazione del progetto.

Mentre la dotazione dei locali bagni, ad esempio, i sanitari wc, lavabo, ecc. rientrano nell' oggetto del contratto di acquisto, non sono inclusi, invece, gli arredi come indicati nelle planimetrie quali l' arredo della camera, l' arredamento del soggiorno, della cucina, del guardaroba, ecc.

La tipologia e la qualità dei materiali da costruzione, in particolare le finiture, corrispondono ad un livello qualitativo medio/alto in riferimento alla qualità di costruzione locale. In caso di divergenze di opinione, sarà chiesto al Direttore Lavori//sostituto di prendere una decisione dopo aver sentito le parti.

### **III. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

Come tipologia di costruzione viene scelta la costruzione in cemento armato per le strutture portanti interne e per le parti verso l'esterno.

Sarà costruita una Casa Clima A Natura <30 kWh (m2A) (= 3 litri di gasolio da riscaldamento/m2 di superficie abitabile all'anno, rif. Bolzano). Vengono presi in considerazione anche i criteri che tengono conto dei materiali a bassa emissione e della qualità dell'aria interna, l'uso della luce diurna naturale, la protezione dal rumore e le misure di protezione dal radon. Per ricevere il certificato, devono essere soddisfatti gli standard di qualità per tutte le aree di valutazione.

#### **III.1 Lavori edili**

Nel garage e al piano interrato i muri perimetrali sono realizzati in cemento armato su fondazioni lineari o platea di fondazione; le pareti interne portanti sono realizzate con blocchi di calcestruzzo o calcestruzzo gettato in opera, le pareti divisorie non portanti in laterizio o calcestruzzo gettato in opera. Anche la scala è realizzata in cemento armato e muratura. Per ogni unità abitativa è previsto uno scomparto per la cassetta postale nella cassetta postale collettiva all'ingresso principale, il direttore dei lavori determina la selezione e l'ubicazione.

#### **III.2 Tetto**

Il tetto viene realizzato in legno. La costruzione del tetto viene eseguita secondo la normativa vigente, in modo da garantire una casa clima "A Nature", e secondo i principi della fisica edile attualmente conosciuti al fine di evitare il più possibile condense e ponti termici o freddi.

#### **III. 3 Garage e cantine**

Il garage sarà realizzato sotto forma di posti auto nel garage condominiale. Le cantine dell' interrato verranno chiuse con una porta metallica standard, le finestre del seminterrato sono in PVC o in metallo.

Il portone del garage verrà realizzato con un portone scorrevole o sezionale, a scelta della direzione lavori e ventilato a norma di Legge, con superficie in acciaio zincato a caldo e verniciato in colore RAL a scelta della Direzione Lavori, motorizzato e comprensivo di barriere fotoelettriche, telecomando, sblocco di emergenza e possibilità di apertura manuale con una chiave dall'esterno e un pulsante dall'interno. Per ogni posto auto è previsto un telecomando a 4 canali con il quale è possibile aprire il portone principale del garage.

#### **III.4 Finestre e portefinestre**

Tutti i serramenti sono in legno con vetri termoisolanti; l'oscuramento avviene con tapparelle con motore elettrico. I davanzali esterni sono rivestiti con lamiera zincata e verniciata a caldo, con colore a scelta e come specificato dalla direzione lavori. I davanzali interni sono previsti in legno.

#### **III.5 Porte interne e porte d'ingresso della casa**

Le Porte d'ingresso all' appartamento dal vano scala saranno con anta struttura complete in legno larice a 3 strati 62mm, con telaio con o senza rivestimento spalette, guarnizione perimetrale, cerniere con manicotti decorativi cromati, chiusura a triplo chiavistello di sicurezza, rosone di protezione con protezione contro l'estrazione e la perforazione, cilindro con pomolo, spioncino con funzione grandangolare, il rivestimento della soglia in acciaio inox.

Le Porte interne, anta completamente costruita da 45 mm con telaio con o senza rivestimento spalette, guarnizione su 3 lati, cerniere con manicotti decorativi cromati, serratura GEGER, set maniglie HOPPE Verona Essenza di frassino o rovere, impiallacciata liscia all'esterno e all'interno. Una porta interna per appartamento può essere realizzata con una parte in vetro.

L'intero edificio sarà dotato di un sistema di chiusura a cilindro. Questo include tutti gli accessi alle aree comuni, al sistema di cassette postali, nonché all' appartamento e agli spazi accessori secondo la presente offerta di vendita.

#### **III.6 Balconi e ringhiere / recinzioni**

I parapetti dei balconi sono realizzati in lamiera stirata con colore a scelta della Direzione Lavori.

La recinzione è realizzata con staccionata in legno di larice o similare, secondo scelta della direzione lavori.

### **III.7 Pavimenti e rivestimenti**

Il pacchetto del sottofondo è realizzato con isolamento anticalpestio per pavimenti freddi come piastrelle e per i pavimenti in legno. Sopra le tubazioni è previsto come strato alleggerito un calcestruzzo alleggerito oppure come strato protettivo un calcestruzzo in polistirolo. Nei locali sanitari, è prevista l'impermeabilizzazione tipo MAPELASTIC o prodotto simile. Nei locali sanitari è prevista l'impermeabilizzazione.

Il venditore fornisce all'acquirente una selezione di diversi campioni presso i fornitori di pavimenti. Tuttavia, se questi non dovessero corrispondere ai desideri e al gusto dell'acquirente, le modifiche saranno accettate dal venditore secondo i seguenti parametri.

**a)** Piastrelle per pavimenti, rivestimenti e terrazze: Le piastrelle per i bagni si possono scegliere fino ad un prezzo di listino unitario di Euro 45,00/mq. Il venditore sostiene le spese della posa. In caso di posa di piastrelle di piccolo formato (= più piccole delle piastrelle campione), posa speciale secondo piani specifici, ecc., i costi aggiuntivi verranno fatturati separatamente. In caso di scelta dei "pavimenti in cotto", la pulizia per la consegna degli stessi verrà fatturata a parte. Il rivestimento delle pareti può essere eseguito su tutta l'altezza della stanza. Se le piastrelle dovessero essere posate solo dopo l'installazione dell' arredo della cucina, i costi aggiuntivi (per es. Il maggior costo orario per la posa, in quanto non eseguita contestualmente all' intera costruzione) verranno fatturati separatamente.

**b)** Pavimenti caldi: il venditore sostiene i costi per questi fino ad un prezzo totale di EUR 80,00 / mq compresa la posa. I battiscopa in legno tipo "Lignoform" o simile sono inclusi nel prezzo unitario.

I costi aggiuntivi che superano i valori limite sopra elencati vengono fatturati separatamente. Eventuali ulteriori accordi dovranno essere concordati. Qualora vengano selezionati pavimenti o rivestimenti che non raggiungono i valori limite sopra elencati, all' acquirente non verrà riconosciuto un minor prezzo.

I pavimenti dei balconi o delle terrazze sono realizzati in piastrelle, pietra naturale o legno a scelta della direzione dei lavori. Le terrazze e i camminamenti lastricati

sono generalmente rivestiti con blocchi di cemento, gres ingelivo o lastre di pietra naturale (secondo la scelta della direzione lavori).

### **III.8 Opere da pittore**

Tutte le pareti ed i soffitti interni sono dotati di un doppio rivestimento idrosolubile (per l'interno di color bianco), a meno che non venga fissato un rivestimento in legno o piastrellato (ad es. WC, cucina, bagno).

La tinteggiatura esterna viene eseguita in modo uniforme secondo le specifiche della direzione lavori, nonché quella delle parti comuni.

Gli elementi e le parti in legno vengono lasciati al naturale e solo se necessario vengono trattati con un rivestimento protettivo. Tutte le richieste speciali di colore e relative al design per le parti interne verranno fatturate separatamente.

### **III.9 Impianti elettrici**

Tutti gli impianti e le linee elettriche sono posati a scomparsa ad eccezione del piano interrato, dove sono a vista. Tutti i componenti dell'impianto sono realizzati e dimensionati secondo le linee guida GEI, l'impresa installatrice rilascia la dichiarazione di conformità ai sensi della Legge 46/90, copia della quale viene consegnata all'acquirente al momento della consegna dell'appartamento. Gli interruttori e le prese da incasso sono del tipo VIMAR o BERKER. La posizione e il numero dei punti nelle singole unità abitative è determinato di comune accordo, per cui nel prezzo sono comprese le seguenti dotazioni di base:

#### **a) Soggiorno:**

- 1-2 punti luce centrali a soffitto con interruttore;
- 3 prese per flusso luminoso;
- 2 prese per l'alimentazione;
- 1 punto TV e SAT;
- 1 scatola vuota per eventuale linea internet;

#### **b) Cucina:**

- 1 punto luce a soffitto con interruttore on/off + 2 prese a muro;
- 1-3 prese per flusso luminoso;
- 8 prese per l'alimentazione (frigorifero, aspirapolvere, forno);

#### **c) Camera da letto:**

- 1 punto luce centrale a soffitto con 3 interruttori;
- 2-4 prese per flusso luminoso;
- 1 presa per l'alimentazione;
- 1 punto TV e SAT

**d) Bagno:**

- 1 punto luce a soffitto con interruttore on/off;
- 1 punto luce a muro sopra il lavabo con interruttore on/off;
- 2 presa per flusso luminoso;
- 2 presa per l'alimentazione (lavatrice) con salvavita;

**e) Corridoio:**

- 1 punto luce centrale a soffitto con interruttore;
- 1 presa per flusso luminoso;
- 1 presa per l'alimentazione
- 1 citofono (Audio e Video) con apriporta automatico
- 1 campanello con pulsante davanti alla porta d'ingresso
- 1 presa linea internet;
- 1 quadro elettrico (vedi sotto);

**f) Cantina:**

- 1 punto luce centrale per corpi illuminanti a soffitto con interruttore on/off;
- 1 presa per l'alimentazione;

**g) Terrazza/balcone:**

- 1 punto luce a muro con interruttore on/off;
- 1 presa per flusso luminoso;
- 1-2 lampade (a scelta della direzione di cantiere)

Un Sistema di antenna centrale per la ricezione dei consueti programmi televisivi nazionali, esteri e privati (SAT e terrestri, tedeschi e italiani) ricevitori Astra e Hotbird.

In tutti i bagni è prevista la ventilazione elettromeccanica, abbinata all'interruttore della luce, già inclusa nel prezzo di acquisto. Le predisposizioni per l'illuminazione hanno 10 A, quelli per corrente di potenza 16 A.

In caso di superamento delle unità di installazione così come sopra specificate, le quantità eccedenti verranno fatturate separatamente; Quantità minori, invece, non verranno accreditate.

Il quadro elettrico di ogni unità abitativa è ubicato all'interno dell'appartamento in un luogo idoneo all'installazione.

Il quadro elettrico principale è installato al piano interrato vicino alla cassetta del contatore in un luogo generalmente accessibile.

Le posizioni del quadro elettrico principale e dei distributori principali e secondari sono a scelta dal direttore dei lavori.

Il piano interrato con il garage e il vano scala sono illuminati tramite timer.

I campanelli di casa all'ingresso, come previsto, sono illuminati e collegati al citofono dell'appartamento; In ogni caso l'illuminazione comune del vano scala è collegata all'impianto citofonico/apertura cancello, se previsto.

Il prezzo di acquisto comprende anche l'illuminazione delle aree comuni e l'impianto d'antenna centrale per i programmi locali e satellitari; il direttore dei lavori seleziona gli elementi e il loro posizionamento.

Nel prezzo d'acquisto sono compresi anche i corpi illuminanti per i balconi e le terrazze, secondo le indicazioni della direzione lavori.

### **III.10 Sistema di riscaldamento - ventilazione controllata dello spazio abitativo**

Il complesso residenziale è riscaldato con teleriscaldamento. Ad ogni unità abitativa si accede singolarmente dal distributore secondario di ciascuna unità, motivo per cui collegando i contatori di calore è possibile la contabilizzazione separata secondo gli effettivi consumi.

Tutte le unità abitative sono riscaldate con riscaldamento a pavimento e possono essere regolate singolarmente per ogni ambiente con valvole termostatiche.

In tutte le docce e nei bagni è previsto una presa per un radiatore elettrico da bagno.

Il calcolo del fabbisogno di calore secondo la Legge n. 10/91 determina il fabbisogno di calore per il quale deve essere progettato il riscaldamento a pavimento; l'installatore rilascerà la relativa dichiarazione di conformità ai sensi della Legge 37/08, copia della quale verrà consegnata all'acquirente al momento della consegna dell'appartamento.

Tutti i tubi sottotraccia sono installati con tubi in plastica e tutti i tubi a vista sono installati in acciaio zincato. Tutte le linee sono isolate secondo lo standard previsto.

Le unità abitative saranno dotate di un dispositivo di ventilazione monoambiente con recupero di calore (Klimahaus A Nature). Se possibile vengono posizionati nella zona del soggiorno degli appartamenti. La ventilazione delle cantine è prevista con ventilatori, posa delle tubazioni a vista, percorso tubazioni secondo indicazioni della Direzione Lavori.

### **III.11 Impianti sanitari**



Tutti i sanitari sono realizzati in porcellana dal design moderno, tipo DURAVIT altro prodotto equivalente - colore standard bianco.

Le armature sono molto resistenti della serie HANSA-HANSAPLO o equivalenti.

Le doccie sono dotate di piletta centrale con griglia in acciaio Inox.

La scelta degli elementi sanitari va fatta a base della linea prodotti del fornitore scelta dal venditore. In caso di scelta di prodotti alternativi eventuali costi aggiuntivi vengono fatturati separatamente. Eventuali ulteriori accordi dovranno essere concordati. Non verrà riconosciuto un eventuale minor prezzo.

Per ogni appartamento è previsto un allaccio e uno scarico per la lavatrice nella rispettiva cantina.

Gli arredi come box doccia, porta sapone, porta asciugamani, mobile ecc. non sono inclusi.

Colori speciali e scelte particolari verranno fatturati a parte; l'eventuale detrazione dal prezzo di acquisto che si dovesse effettuare deve essere concordata con il venditore.

Per gli appartamenti al pianoterra è previsto un attacco acqua fredda all'esterno (antigelo).

## DOCCIA



## SCARICO DOCCIA



## WC



## BIDET



## LAVABO



**Cucina:** La cucina è dotata di attacco acqua calda e fredda e attacco per lavastoviglie e scarichi. I mobili della cucina, il lavabo e la rubinetteria non sono inclusi. Non sono previsti allacciamenti di aria fresca per un eventuale cappa cucina.

#### **IV ALLACCIAMENTI**

Le unità abitative sono allacciate alla rete pubblica di teleriscaldamento, acqua, luce, fognatura e telefono. Tutti gli impianti tecnici come gli impianti idrico, elettrico, antifulmine e di riscaldamento sono installati secondo le linee guida della Legge 05.03.1990 n.46 e del Decreto Attuativo e rispettano le norme di sicurezza. Le imprese che eseguono i lavori rilasceranno un certificato corrispondente dopo che i lavori di costruzione saranno stati completati.

Tutti i lavori per la realizzazione degli allacciamenti sono a carico del venditore; le spese di allacciamento sono anticipate dal venditore e rimborsate dall' acquirente al momento della consegna dell' appartamento.

#### **V CONDIZIONI SPECIALI**

Si conviene che le modifiche o i costi aggiuntivi - come già indicato nei punti precedenti – saranno fatturati separatamente dal venditore all'acquirente.

L'esecuzione di eventuali modifiche su richiesta dell'acquirente nonché di quelle tecnicamente necessarie sono effettuate a discrezione del responsabile di cantiere, d'intesa con il venditore.

L'esecuzione di eventuali modifiche su richiesta dell'acquirente nonché di quelle tecnicamente necessarie sono effettuate secondo le indicazioni del direttore dei lavori, d'intesa con il venditore.

Il venditore si riserva il diritto di modificare il progetto dal punto di vista estetico oltre che tecnico, per quanto riguarda i piani e la volumetria dei locali, il numero delle unità abitative, la destinazione d'uso, le parti comuni dell'edificio e le tecnologie costruttive, e tutte le modifiche necessarie. Sono riferibili a modifiche sostanziali che la parte venditrice ritenga necessarie a suo insindacabile giudizio. I materiali relativi a questa descrizione dell'edificio potrebbero essere soggetti a modifica, la scelta, il colore, la tipologia, ecc. sarà sempre a discrezione della direzione dei lavori. Se la promessa di acquisto dovesse esprimere accordi diversi relativamente a questa descrizione tecnica di vendita, questi si applicheranno se effettuate con l'espreso accordo delle parti contraenti.