

LE CASE DI CERVIA
Capitolato Generale di Vendita



COMUNE DI CERVIA



CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA

LE CASE DI CERVIA Via Caduti per la Libertà

Indice

1. Premessa
2. Reti tecnologiche
3. Descrizione delle opere e delle finiture. Interventi strutturali eseguiti
4. Pareti divisorie tra alloggi, parti comuni e pareti interne
5. Impianti meccanici
6. Impianto televisivo
7. Impianto elettrico
8. Impianto cucina
9. Terrazze e logge
10. Dotazioni impianti elettrici appartamenti. Utenze comuni
11. Giardini
12. Finiture previste
13. Scale interne
14. Serramenti interni ed esterni
15. Soglie e davanzali
16. Opere in ferro
17. Apparecchiature sanitarie
18. Corte interna e pensilina
19. Soppalco (ove presente)
20. Impresa esecutrice e varianti

Descrizione delle opere:

1) PREMESSA

Con “Le Case di Cervia”, Restage approda nella Riviera Romagnola con un altro recupero di house flipping immobiliare: un progetto di finitura di quattro graziose ville quadrifamiliari, sviluppate su due piani più mansarda, tutte con ingresso indipendente e corredate di giardino e/o ampio terrazzo. Il progetto sarà poi completato con la costruzione di ulteriori abitazioni residenziali.

L'intervento è situato precisamente in Via Caduti per la Libertà: la zona è servitissima e comoda ai principali servizi estivi quali supermercato, ristoranti, farmacia e la spiaggia, raggiungibile anche in bicicletta, si trova a pochi minuti di distanza.

2) RETI TECNOLOGICHE

L'immobile sarà dotato delle seguenti reti tecnologiche:

- impianto di adduzione acqua potabile;
- impianto di adduzione energia elettrica;
- impianto di scarico (fognature) acque meteoriche;
- impianto di scarico (fognature) acque saponate;
- impianto di scarico (fognature) acque nere;
- predisposizione impianti di telecomunicazioni
- Impianto Antenna TV e predisposizione Impianto Satellitare.

Gli impianti di cui sopra saranno dimensionati e realizzati secondo le disposizioni di legge a firma di un tecnico abilitato.

Le spese di allaccio e fornitura degli enti erogatori saranno a carico degli acquirenti.

3) DESCRIZIONE DELLE OPERE E DELLE FINITURE - INTERVENTI STRUTTURALI ESEGUITI

Attualmente l'edificio esistente sarà oggetto di un intervento di ristrutturazione e completamento nel pieno rispetto della normativa vigente. La struttura sarà oggetto di un collaudo sismico che ne certifichi l'ottima composizione strutturale.

4) PARETI DIVISORIE TRA ALLOGGI, PARTI COMUNI E PARETI INTERNE

Le pareti divisorie tra gli alloggi, così come quelle tra alloggi e corridoi o vani scale, ove necessario, saranno coibentati sia dal punto di vista termico che acustico con isolante altamente performante e saranno realizzati con sistemi in muratura o in cartongesso a seconda delle esigenze progettuali, il tutto nel rispetto del progetto a firma di tecnico abilitato e nel pieno rispetto della normativa vigente.

FINITURE DI FACCIATA E ISOLAMENTI

Il solaio di copertura è isolato e impermeabilizzato secondo le disposizioni del progettista Termotecnico.

LATTONERIE E SCARICHI ESTERNI

Sono presenti lattonerie, bandinelle e scarichi in lamiera di alluminio.

5) IMPIANTI MECCANICI

IMPIANTO RISCALDAMENTO CON POMPA DI CALORE ELETTRICA

Sarà realizzato un impianto autonomo con pompa di calore elettrica che alimenterà sia l'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria, che l'impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento, secondo quanto disposto dal progettista termotecnico. Nel servizio igienico sarà fornito un termoarredo tipo scaldasalviette elettrico.

IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO CON SPLIT A PARETE

Sarà realizzata la sola predisposizione, consistente nella rete di scarico condensa con fornitura e posa tubazioni e corrugati per impianto elettrico.

6) IMPIANTO TELEVISIVO

È costituito da un impianto composto da apparecchiature di ricezione dei segnali televisivi terrestri e satellitari digitali, installati in copertura su sostegni porta antenne. I segnali televisivi verranno distribuiti a tutte le prese d'utenza, installate nel complesso residenziale, e come al seguito descritto:

- programmi digitali televisivi terrestri;
- programmi televisivi satellitari digitali e analogici;

i segnali televisivi terrestri verranno trasmessi su una sola presa d'utenza per unità immobiliare, mentre per i segnali satellitari è prevista la sola predisposizione (predisposizione alla ricezione dei canali satellitari). La possibilità di visionare i canali televisivi criptati rimane a carico di ciascun acquirente che dovrà dotarsi di apposita apparecchiatura in commercio (decoder o parabola).

7) IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è realizzato in conformità alle norme CEI attualmente in vigore, installato sottotraccia all'interno delle unità immobiliari. L'impianto elettrico è distribuito su circuiti indipendenti di forza motrice (prese di servizio 10A e 16A) e d'illuminazione.

Il quadro elettrico ed i relativi circuiti in derivazione sono dimensionati per una adeguata potenza elettrica in prelievo, alla tensione nominale di 230Vac. Le apparecchiature di tipo civile (interruttori, prese, ecc.) sono fornite di telai e di placche in resina di colore bianco di produzione VIMAR serie Plana, oppure B-Ticino serie Matix o similare.

Gli acquirenti potranno sempre effettuare le proprie personalizzazioni, sia a livello estetico che funzionale, previa l'approvazione dei progettisti preposti. Le personalizzazioni richieste saranno contabilizzate come variante in corso d'opera.

In particolare, l'impianto elettrico verrà fornito con le seguenti apparecchiature elettriche:

- interruttori di tipo magneto-termico-differenziale per la protezione dei circuiti d'illuminazione e di forza motrice (da 10A e 16A di cui uno per la piastra ad induzione), installati all'interno di centralino da incasso a parete con portella cieca con serratura a scatto, posati all'interno di ogni unità immobiliare secondo le indicazioni riportate nella documentazione del progetto elettrotecnico;

L'impianto elettrico presente è realizzato a Norma CEI 64.8, sez. 37.

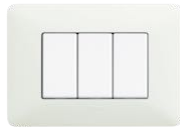


VIMAR Plana

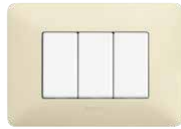
LE CASE DI CERVIA
Capitolato Generale di Vendita

BIANCHI

COLORI BASE E NEUTRI:
Bianco, Avorio, Cenere e Corda.
 Si abbinano alle tonalità dei muri più diffuse.



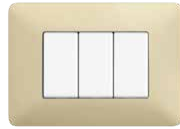
Bianco - **BBN**



Avorio - **BAV**



Cenere - **BCN**



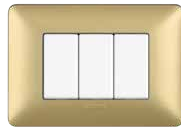
Corda - **BCD**

METALLICS

EFFETTO METALLIZZATO:
Gold, Iron, Silver e Titanium.
 L'effetto metallizzato rende queste placche adatte in tutti gli ambienti.



Silver - **MSL**



Gold - **MGL**



Titanium - **MTA**



Iron - **MIR**

GALVANICS

Cromo lucido, Oro lucido e Oro satinato.
 I colori dei metalli preziosi sono l'ideale accostamento con le finiture metalliche degli interni.



Oro satinato - **GOS**



Cromo lucido - **GCR**

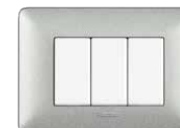


Oro lucido - **GOR**

Bticino Matix

TEXTURE

Bianco calce, Rosso terra, Marrone caffè e Blu mercurio.
 Finiture originali dall'interessante effetto materico superficiale.



Bianco calce - **TBC**



Rosso terra - **TRT**



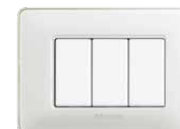
Marrone caffè - **TGG**



Blu mercurio - **TBM**

COLORS

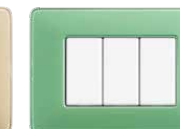
Effetto brillante, superfici lucide:
Ghiaccio, Avorio, Tè verde, Turchese, Ambra, Corallo, Smeraldo, Cobalto.
 Tonalità forti e solari, adatte in ambienti di carattere; colori tenui, per ambienti in stile soft.



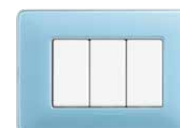
Ghiaccio - **CBN**



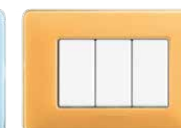
Avorio - **CAV**



Tè verde - **CVC**



Turchese - **CAR**



Ambra - **CAB**



Corallo - **CRD**



Smeraldo - **CVS**



Cobalto - **CBU**

8) IMPIANTO CUCINA

La cottura dei cibi avverrà tramite piastre ad induzione.

Le pareti attrezzate dei locali cucina o degli angoli cottura prevedono un attacco di acqua calda e fredda con scarico in PVC per lavello ed un attacco per lavastoviglie, con rubinetto portagomma.

È prevista la predisposizione dell'impianto di aspirazione cappe.

9) TERRAZZE E LOGGE

Nel terrazzo, loggia o lastrico solare, nel numero di uno ad alloggio, è presente un punto acqua fredda.

La pavimentazione dei terrazzi è in gres da esterno, a scelta dell'impresa.

10) DOTAZIONI IMPIANTI ELETTRICI APPARTAMENTI UTENZE COMUNI

Le scale e le relative parti comuni, l'illuminazione delle aree esterne, le automazioni dei cancelli comuni, saranno alimentati elettricamente da un apposito contatore condominiale le cui competenze saranno suddivise tra le unità immobiliari. L'impianto di illuminazione sarà realizzato con corpi illuminanti a scelta della Direzione Lavori, comandato da pulsanti luminosi e di temporizzatori per lo spegnimento automatico e di interruttore crepuscolare per l'illuminazione notturna.

11) ESTERNO E GIARDINI

Le pavimentazioni esterne sono realizzate in masselli di autobloccante.

I giardini sono finiti con terreno pronta semina (questa esclusa). È presente un punto acqua fredda.

12) FINITURE PREVISTE

Il capitolato che proponiamo è composto da materiali di ottima qualità, prodotti dalle migliori marche di ceramiche, quali CRZ64 per i pavimenti e DOM Ceramiche per i rivestimenti, o similari.

Quanto ai rivestimenti è anche possibile scegliere tra i diversi motivi decorativi a disposizione, fra i quali spaziare come extra per impreziosire i vostri locali.

CERAMICHE PAVIMENTI (solo nelle abitazioni in cui manca il pavimento):

Pavimentazione in gres porcellanato colorato in massa, mod. DEVA, CHANDRA o similari, dimensioni piastrella 60x60 cm e 30x60 cm con diverse colorazioni possibili, posato dritto.

CERAMICHE RIVESTIMENTI BAGNI (solo nelle abitazioni in cui manca il rivestimento):

Nei locali bagno si intende come parte rivestita il perimetro dello stesso per un'altezza da terra di 1,20 ml, mentre nella zona doccia il rivestimento avrà un'altezza di 2,00 ml.

Serie VERA, NOA o similari, con dimensione piastrelle 25x75 cm., con diverse colorazioni possibili, posato dritto.

I battiscopa interni (solo nelle abitazioni in cui manca il pavimento) saranno in legno laccato di colore bianco di altezza cm. 6 o similare.



CARATTERISTICHE TECNICHE
 Technical Features - Caratteristiche Tecniche - Technische Eigenschaften



60x120 rett. - 24"x48"
 60x60 rett. - 24"x24"
 30x60 rett. - 12"x24"

DEVA

GRES FINE PORCELLANATO COLORATO IN MASSA
 COLORBODDY FINE PORCELAIN STONEWARE
 GRÉS CÉRAME FIN COLORÉ DANS LA MASSE
 DURCHFÄRBTES FEINSTEINZEUG



CARATTERISTICHE TECNICHE
 Technical Features - Caratteristiche Tecniche - Technische Eigenschaften



80,2x80,2 rett. - 32"x32"
 60x60 rett. - 24"x24"
 30x60 rett. - 12"x24"
 45x45 - 18"x18"

CHANDRA

GRES FINE PORCELLANATO COLORATO IN MASSA
 COLORBODDY FINE PORCELAIN STONEWARE
 GRÉS CÉRAME FIN COLORÉ DANS LA MASSE
 DURCHFÄRBTES FEINSTEINZEUG



LE CASE DI CERVIA
 Capitolato Generale di Vendita



LE CASE DI CERVIA
Capitolato Generale di Vendita



13) TINTEGGIATURE

Le tinte interne delle pareti e dei soffitti saranno di colore bianco eseguite con tempera traspirante o similare.

14) SCALE INTERNE

Le scale interne esistenti hanno il parapetto in metallo a disegno semplice di colore acciaio, con pedata in legno.



15) SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

L'ingresso agli alloggi è costituito da portafinestra con serratura, a uno o due battenti a vetri (vetrocamera) con profili in alluminio colore bianco, fermavetro stondato, ferramenta e maniglia colore bianco.

Le porte interne agli alloggi hanno dimensioni 70-80 x 210 cm. anta cieca liscia a battente/scorrevole, colore bianco, complete di maniglie finitura cromo satinato e serratura.

I serramenti esterni sono a uno o due battenti a vetri (vetrocamera) con profili in alluminio colore bianco, fermavetro stondato, ferramenta e maniglia colore bianco.

L'oscuramento avverrà tramite tapparelle elettriche con colore a scelta della DL.





16) SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie e i bancali esterni sono in cemento prefabbricato colore naturale.

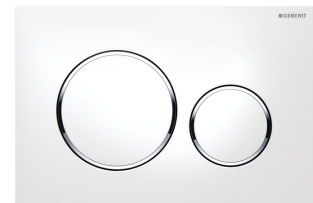
17) OPERE IN FERRO

A protezione dei contatori Enel è prevista la fornitura in opera di idonei armadietti con sportelli in alluminio zincato e verniciato. I cancelli pedonali e carrabili saranno in profilati di ferro a disegno semplice zincati e verniciati nel colore scelto dalla Direzione Lavori. Sul perimetro del lotto e sul perimetro dei giardini privati sarà posta in opera una recinzione in rete metallica plastificata assicurata su idonei paletti metallici plastificati.

18) APPARECCHIATURE SANITARIE, PREDISPOSIZIONI ALIMENTAZIONE E SCARICO - DOTAZIONE BAGNI SANITARI

- Lavabo sospeso modello i.Life B Ideal Standard o similare
- Bidet sospeso modello i.Life B Ideal Standard o similare
- WC sospeso completo di sedile coprivaso modello i.Life B Ideal Standard o similare
- Placca di scarico a due pulsanti modello SIGMA 20/30 Geberit o similare
- Piatto doccia modello DURAVIT o similari, in ceramica bianca di dimensioni 100x80 cm h 4,5 cm
- Sifone Piatto doccia C/PILETTA tappo cromato o similare
- Miscelatore lavabo modello Ceraflex Ideal Standard o similare
- Miscelatore bidet modello Ceraflex Ideal Standard o similare
- Set miscelatore doccia a incasso modello Ceraflex Ideal Standard o similare
- Asta doccia a muro 3 getti modello Idealrain M3 Ideal Standard o similare
- Presa acqua a muro ½ lux BM o similare

LE CASE DI CERVIA
Capitolato Generale di Vendita





TERMO ARREDO:

- Scaldasalviette modello Monica Ercos o similare.

19) IMPRESA ESECUTRICE E VARIANTI

All'acquirente, con spese a carico di quest'ultimo ed esclusivamente per l'interno della unità immobiliare oggetto di compravendita, è consentito chiedere varianti distributive, che potranno essere eseguite a condizione che siano consentite dalle vigenti norme edilizie e di igiene.

La realizzazione di tali varianti avverrà previa accettazione del Direttore dei Lavori che, a seguito del consulto con i tecnici preposti, ne verificherà la compatibilità amministrativa e normativa.

Eventuali modifiche e variazioni o sostituzioni richieste dall'acquirente che modifichino quanto stabilito dal "Capitolato dei lavori" e dai disegni sottoscritti dalle parti contraenti, se possibili, verranno eseguite solo se indicate in tempo utile, con conferma d'ordine firmata dall'acquirente e saranno ricompensate per le sole quantità eccedenti il progetto, tenendo conto della compensazione aritmetica per eventuali quantità non eseguite o eseguite in meno.

Le opere in variante saranno definite (sia sotto il profilo tecnico che economico) direttamente tra l'acquirente e l'impresa esecutrice dei lavori nel prosieguo indicata anche come impresa. Le opere in variante verranno stimate con un preventivo preliminare, prima dell'esecuzione delle stesse, indicando il prezzo unitario e l'ammontare presunto delle lavorazioni, queste dovranno essere pagate all'ordine: al termine della loro esecuzione verranno effettuate, in contraddittorio, le misurazioni effettive applicando il prezzi unitari preventivati; qualora ci fosse la necessità di eseguire lavorazioni in variante con "urgenza" i prezzi unitari saranno dedotti dal listino prezzi edito dalla Camera di Commercio di Bologna riguardante i "Prezzi informativi delle Opere Edili in Bologna" del periodo in cui sono eseguite.

Per ragione di responsabilità imputabile alla impresa e di garanzia per l'acquirente non è possibile che l'acquirente fornisca e/o posi materiali e componenti della costruzione; ancora, è fatto divieto all'acquirente di dare disposizioni direttamente agli addetti ai lavori e di accedere al cantiere senza l'accompagnamento della Direzione Lavori o di tecnico incaricato dalla venditrice (il Capocommessa dell'impresa costruttrice).

Nota bene: Il presente Capitolato s'intende di massima essendo ancora in corso la progettazione esecutiva e potranno essere apportate dalla Proprietà e dalla D.L. quelle modifiche che in corso d'opera si rendessero necessarie, sia in relazione a nascenti necessità di cantiere, sia a specifiche problematiche che potrebbero scaturire da diverse esigenze normative, che per cause commerciali non prevedibili (materiali non più reperibili o altro). In ogni caso si manterrà lo standard qualitativo descritto nel presente Capitolato.

Le foto e i render inserite nel presente documento hanno valore puramente indicativo.



I VANTAGGI DI ACQUISTARE CON IL LEADER DELL'HOUSE FLIPPING

UN INVESTIMENTO SICURO



Tutti i progetti proposti da Restage, se l'acquisto non dovesse andare in porto, non comportano nessuna spesa e ogni capitale investito verrà restituito.

UN TEAM CHE LAVORA PER TE



Tutti i progetti sono gestiti da divisioni Restage dedicate, che vi aiuteranno a realizzare la vostra casa dei sogni, senza la fastidiosa burocrazia che c'è dietro le quinte.

UNA CASA NUOVA IN BASE AI TUOI GUSTI



In Restage l'architetto lo fai tu. Decidi come fare la casa dei tuoi sogni, dalla struttura, al design degli interni, agli accessori ecologici e tecnologici, al resto ci penserà Restage Restyling.

UN PREZZO INCREDIBILE



Non finisce qui. Tutto questo, come se non bastasse, potrà essere tuo ad un prezzo inferiore del 30% rispetto ad altri immobili simili sul mercato. Incredibile? No è Restage.



I NOSTRI FLIPPERS

Il team Restage vanta esperti in ogni professione legata all'House Flipping Immobiliare: i nostri Flippers.

Da quelli più specializzati nel Real Estate come architetti, muratori, geometri, a quelli più specifici dell'House Flipping come notai, avvocati, consulenti d'asta, designer, termotecnici ecc.

Per gestire con successo ogni progetto di House Flipping, i nostri Flippers sono organizzati in Divisioni Restage dedicate, ciascuna delle quali gestisce una singola fase delle compravendite immobiliare:



RESEARCHING

Si occupa della ricerca e selezione delle Flip House, ossia dei migliori immobili d'occasione sul mercato.



REAL ESTATE

Provvede all'acquisizione delle Flip House al minor prezzo possibile, grazie al coinvolgimento diretto dei compratori nella fase d'acquisto.



RESTYLING

Si impegna ad appaltare la ristrutturazione del bene a imprese di fiducia garantendo la personalizzazione scelta dal cliente.



Restage s.r.l.

Via Gioacchino Rossini 2/2 40065 Rastignano (BO)

☎ +39 051 6750 342 ✉ info@restage.it

www.restage.it restage@pec.it

Cod. Fisc. **P.IVA** 03616471201 **REA** BO-533282 **SDI** X2PH38J

cap. soc. € 1.000.000,00 int. vers.