

Palazzo

ROMA

via don Minzoni 27 - 29 Voghera









EDILCOSMA S.R.L.

COSTRUZIONI

CORSO XXVII MARZO N. 94

27058 VOGHERA (PV)

TEL. 0383 641124

www.edilcosma.com

info@edilcosma.com

Palazzo ROMA

La Vostra casa nel contesto esclusivo di un palazzo d'epoca finemente ristrutturato in una delle zone più belle della città, dotato di tutti i comfort e della più moderna tecnologia. Sono disponibili per tutte le unità l'autorimessa o il posto auto

Progetto

Il complesso residenziale Palazzo Roma verrà realizzato in Voghera in via don Minzoni n. 27 / 29. L'edificio è composto da un edificio a quadrilatero in stile neoclassico situato a fronte strada tra le vie don Minzoni, via S. Ambrogio e via Pisacane. All'interno abbiamo un'ampia area cortilizia dove verranno realizzate le autorimesse e i posti auto. L'edificio principale si articola su due scale, quattro piani di abitazione e piano mansarda, gli edifici su via S. Ambrogio, e via Pisacane sono di due piani fuori terra. Il progetto prevede la ristrutturazione di tutte le unità conservando lo stile ed i materiali delle facciate e delle scale. I materiali di finitura rispecchieranno lo stile e l'epoca del fabbricato.

Tutte le unità saranno in classe energetica A.

Lo stile architettonico integra soluzioni che consentano il massimo sfruttamento della luce. I colori delle facciate saranno in toni caldi

Ogni unità ha a disposizione, se richiesto, una autorimessa o un posto auto con accesso dal cancello carraio sulla via Pisacane.

Ogni unità immobiliare è dotata di cantina al piano interrato.

Verranno impiegati materiali e prodotti di altissima qualità, impianti tecnologicamente avanzati, finiture interne ed esterne di alto livello.

La maggior parte delle unità è dotata di ampio terrazzo vivibile.



Planimetrie

Il progetto prevede:

Appartamenti Trilocali con soggiorno, cucina abitabile, due locali bagno, due camere da letto, terrazzo vivibile e balcone;

Appartamenti quadrilocali con soggiorno, cucina abitabile, due locali bagno, tre camere da letto, grande balcone;

Appartamenti Bilocali con soggiorno, cucina, locale bagno, camera da letto e balcone;

Cantine per tutte le unità



via Don Minzoni 27

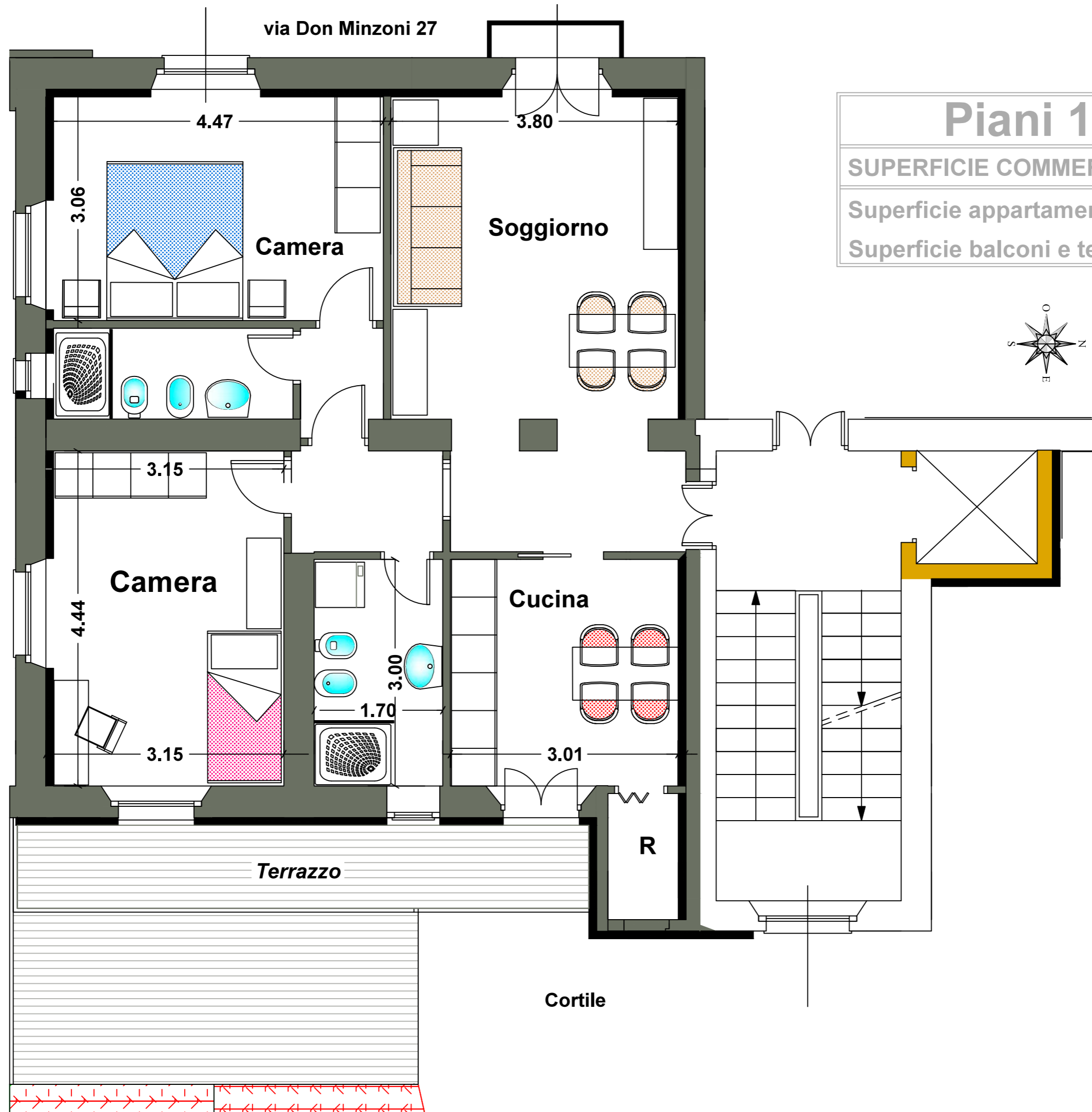
Piani 1/2/3

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 105,00

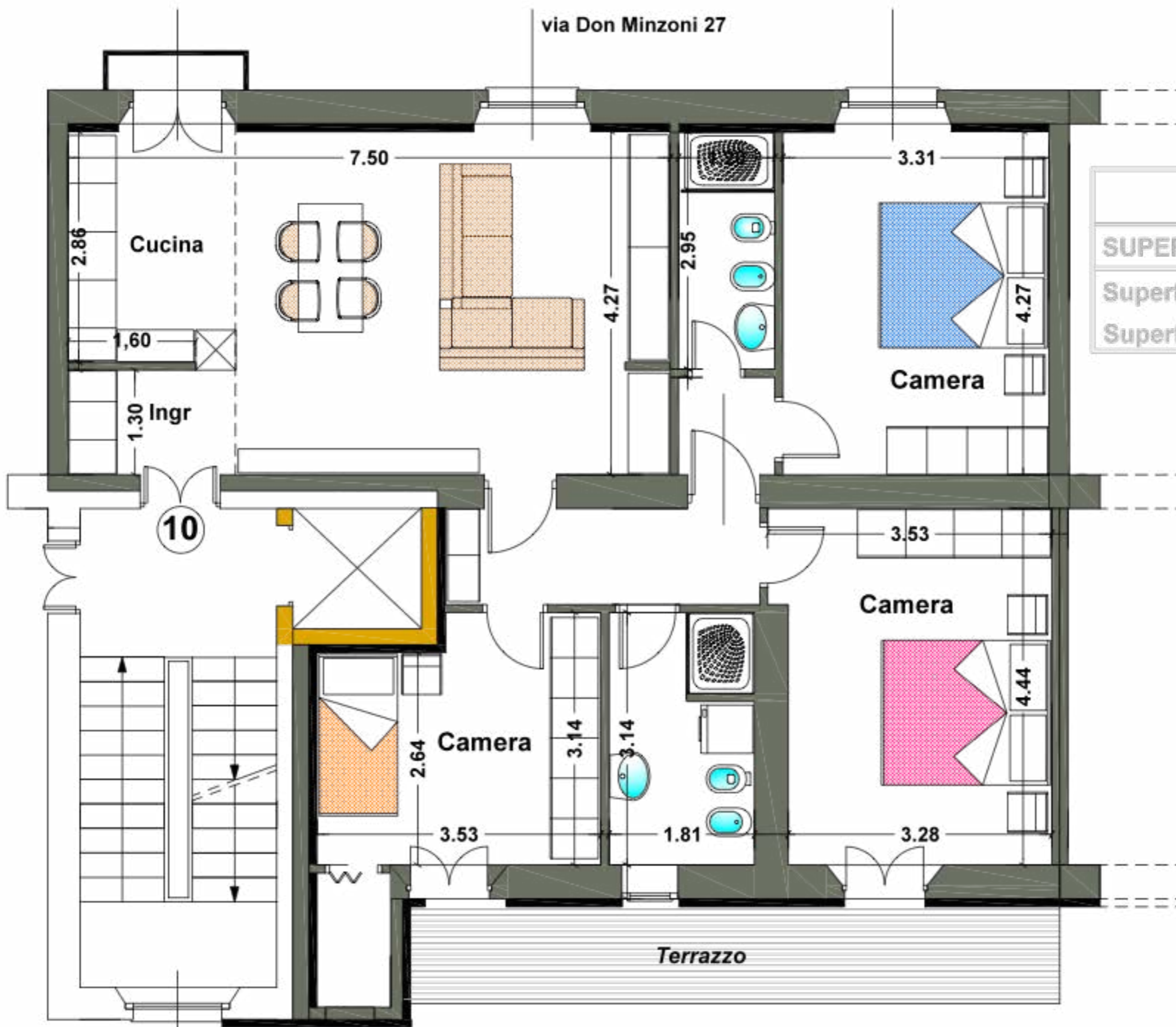
Superficie appartamento mq 94,50

Superficie balconi e terrazzi mq 22,00

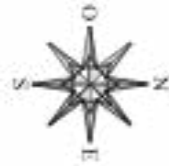
via Pisacane



via Don Minzoni 27



Piani 1/2/3
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 118,00
Superficie appartamento mq 113,00
Superficie balconi e terrazzi mq 10,60



10

Cucina

Ingr

Camera

Camera

Camera

Terrazzo

Cortile

7.50

2.86

1.60

1.30

3.31

4.27

2.95

4.27

3.53

4.44

2.64

3.14

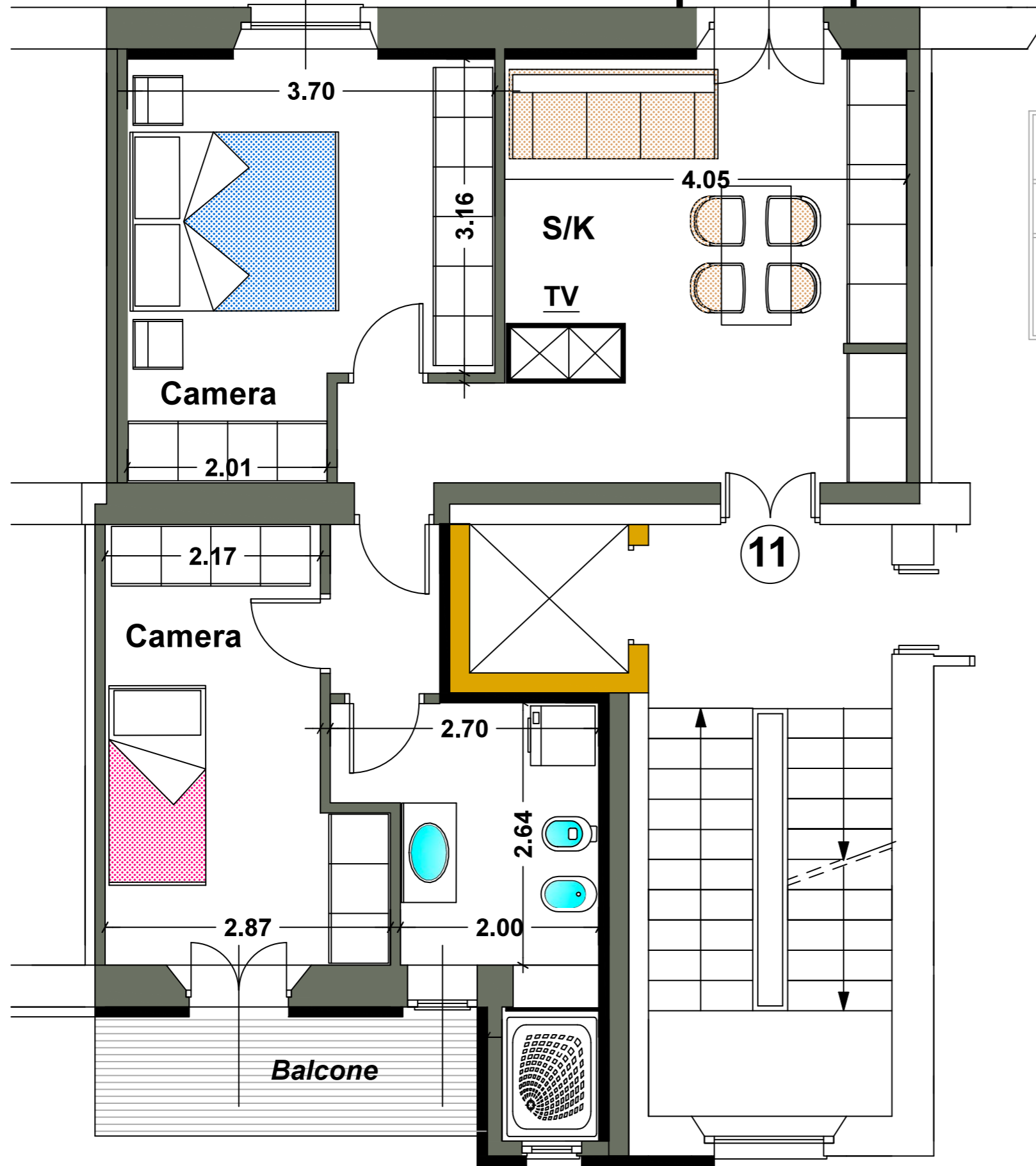
3.14

1.81

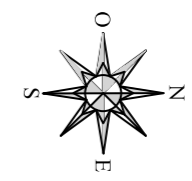
3.28

3.53

via Don Minzoni 29

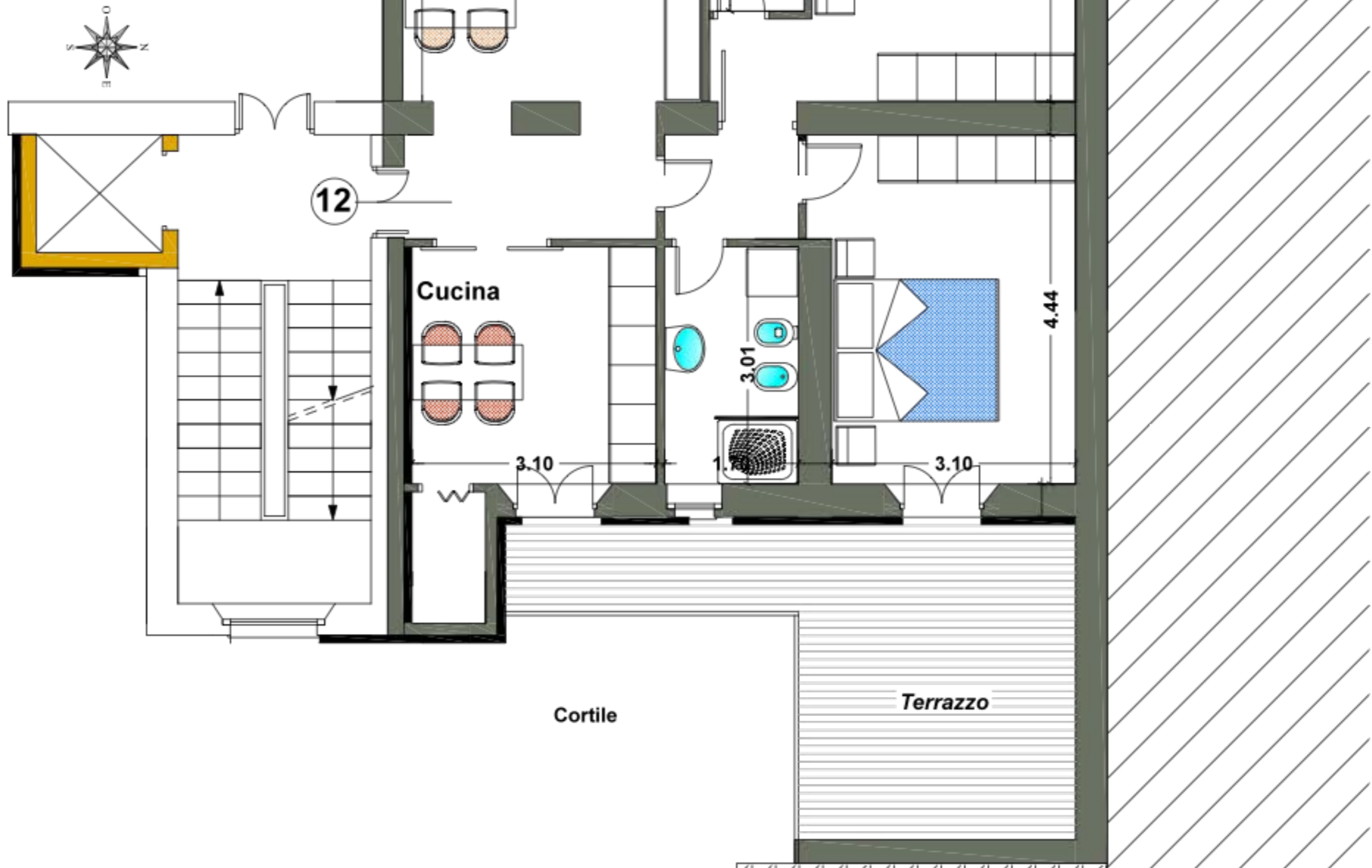


Piani 1/2/3
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 71,00
Superficie appartamento mq 68,00
Superficie balconi e terrazzi mq 6,00



Cortile

Piani 1/2/3
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 107,00
Superficie appartamento mq 96,00
Superficie balconi e terrazzi mq 22,00



via Don Minzoni 27

via Pisacane



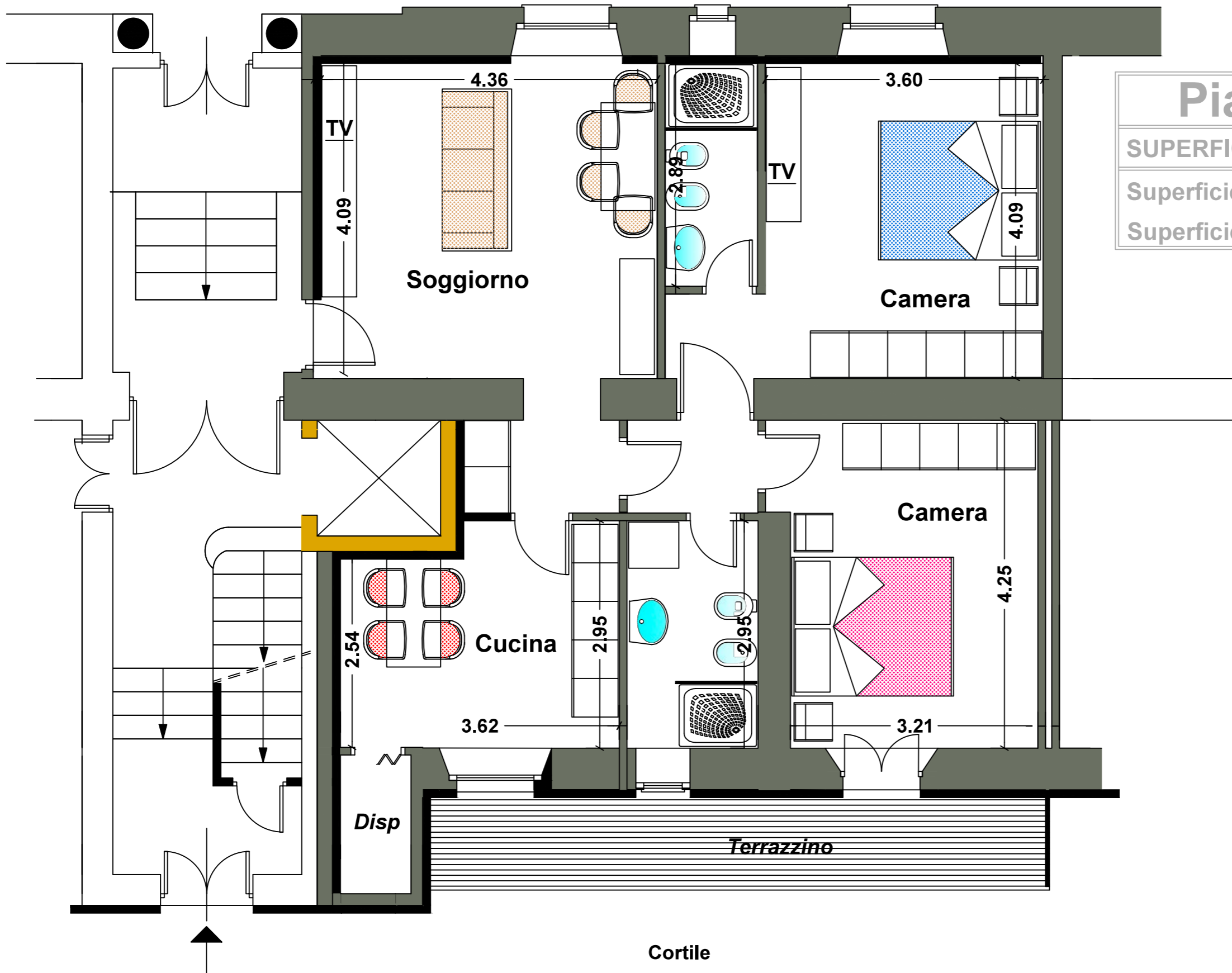
Piano Rialzato

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 105,00

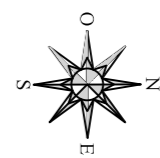
Superficie appartamento mq 95,00

Superficie balconi e terrazzi mq 21,00

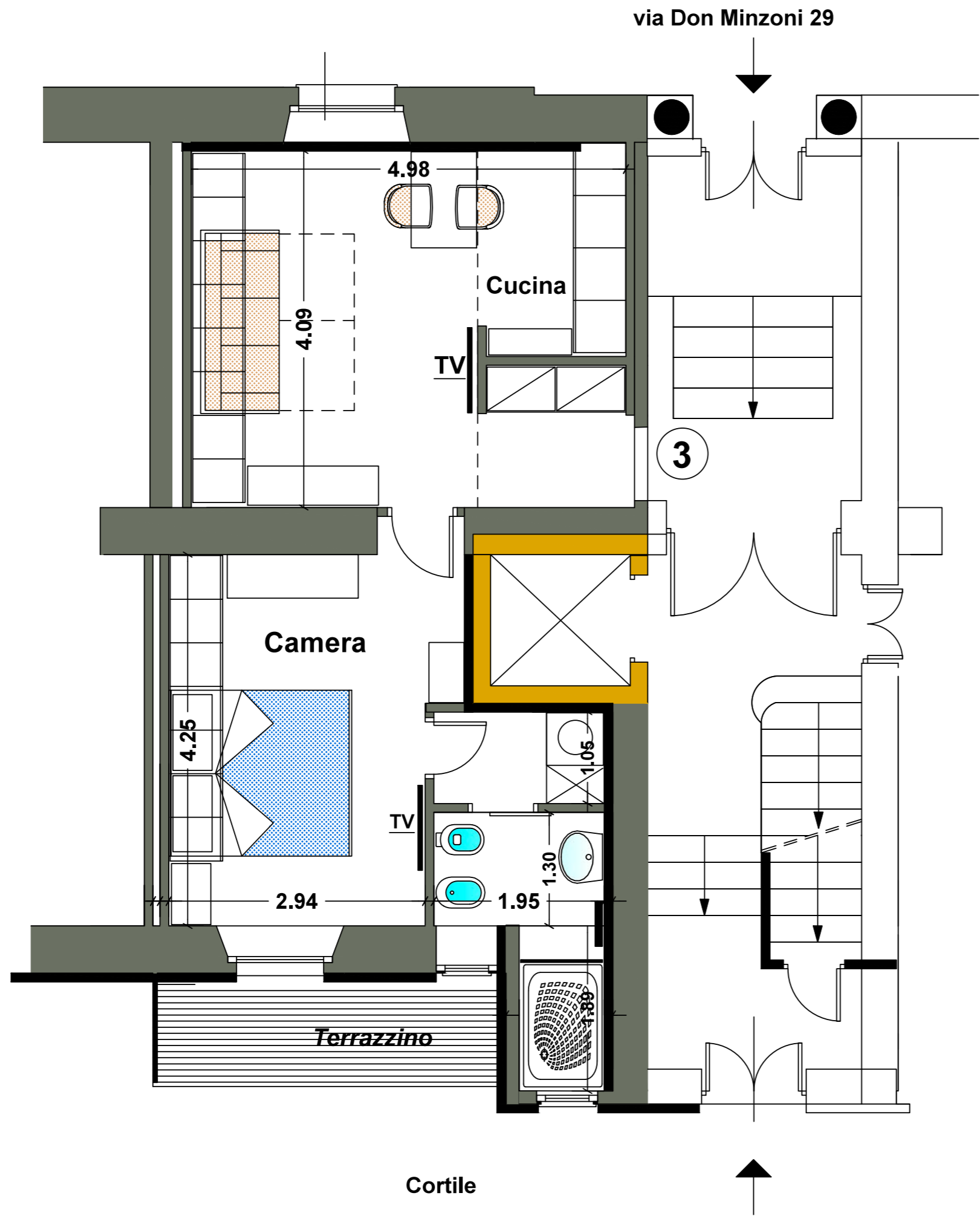
via Don Minzoni 27



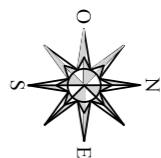
Piano Rialzato
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 102,00
Superficie appartamento mq 97,00
Superficie balconi e terrazzi mq 10,00



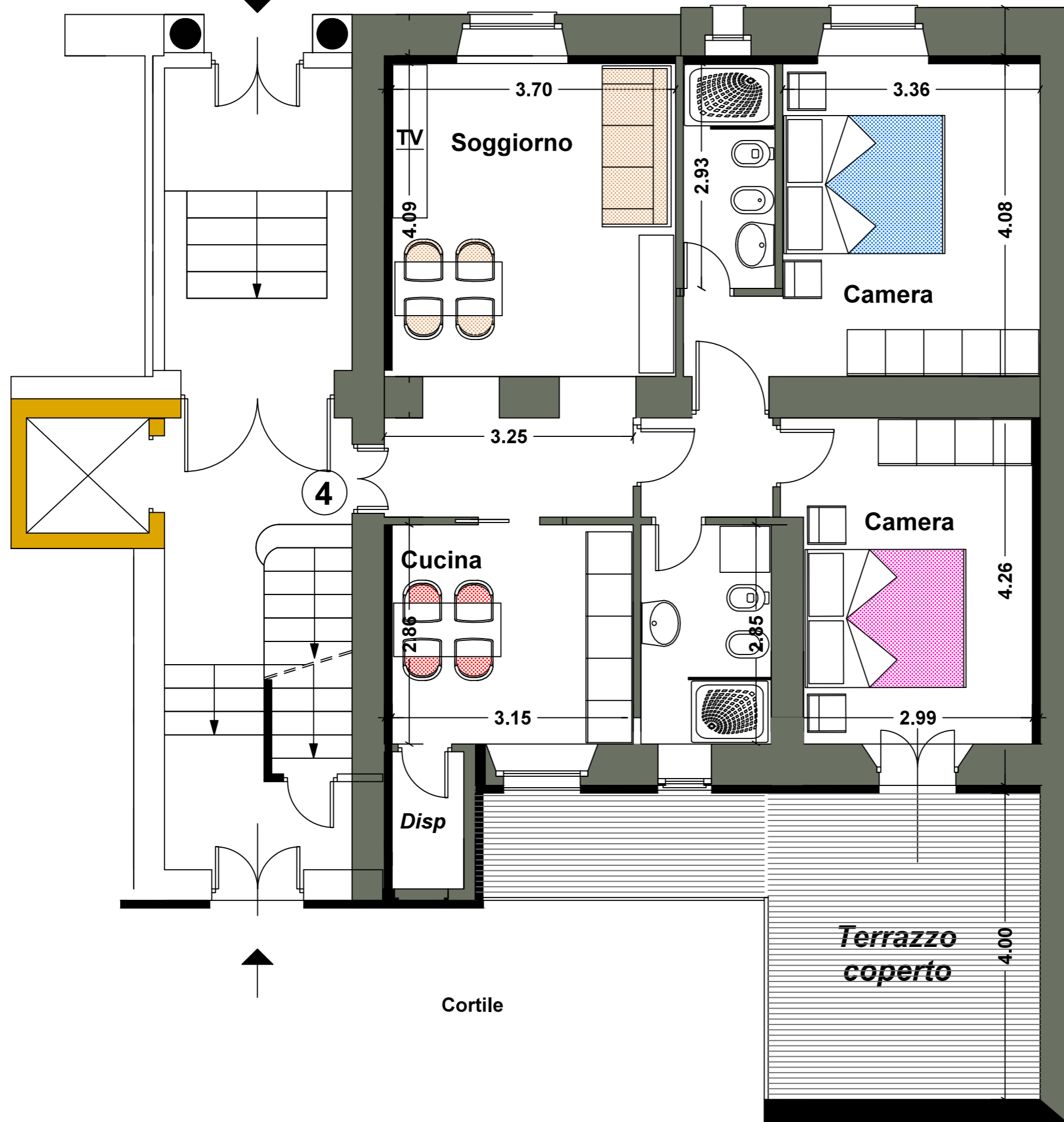
Cortile



Piano Rialzato
 SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 59,00
 Superficie appartamento mq 56,00
 Superficie balconi e terrazzi mq 6,00



via Don Minzoni 29

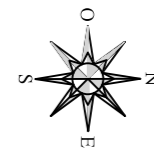


Piano Rialzato

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 106,00

Superficie appartamento mq 96,00

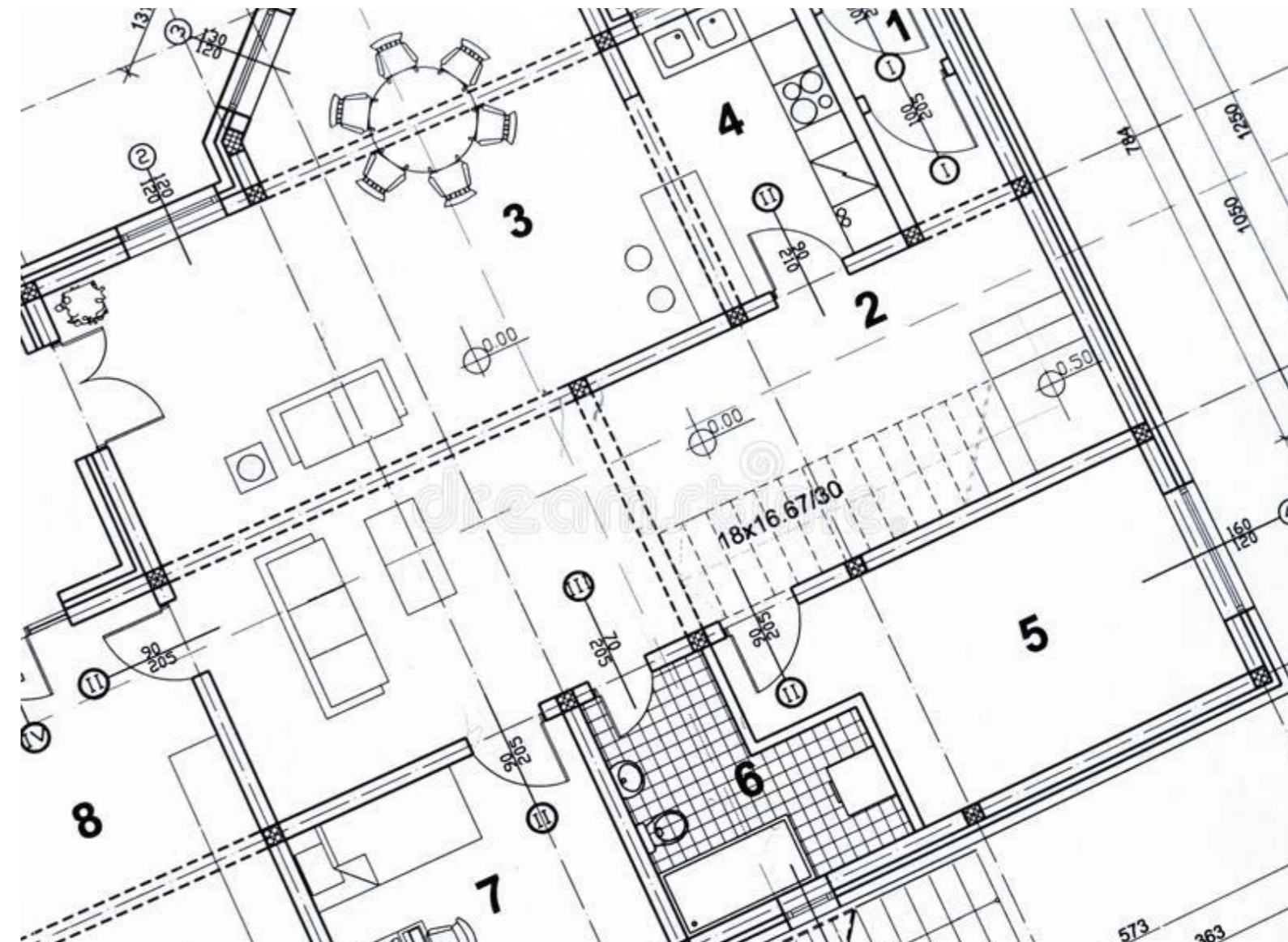
Superficie balconi e terrazzi mq 20,00





Descrizione delle finiture

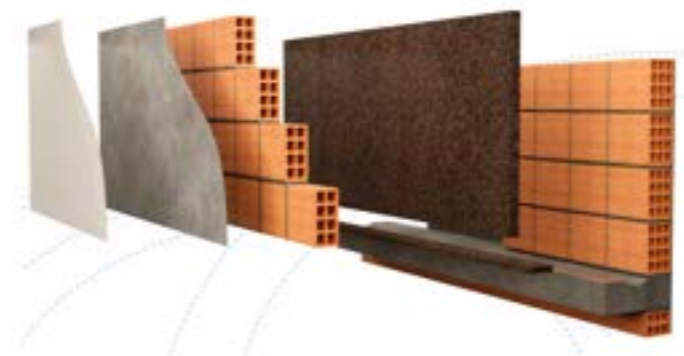
Capitolato fotografico e descrittivo delle lavorazioni e dei materiali impiegati nella costruzione. Tutti i materiali impiegati saranno di qualità certificata, controllati prima dell'impiego e dotati di garanzie di Legge. Tutte le opere realizzate verranno collaudate secondo le prescrizioni di Legge e secondo le normative vigenti



Partizioni verticali

Divisioni tra unità immobiliari

Le pareti di divisione tra unità immobiliari saranno isolate a prevenire la dispersione termica e la trasmissione acustica

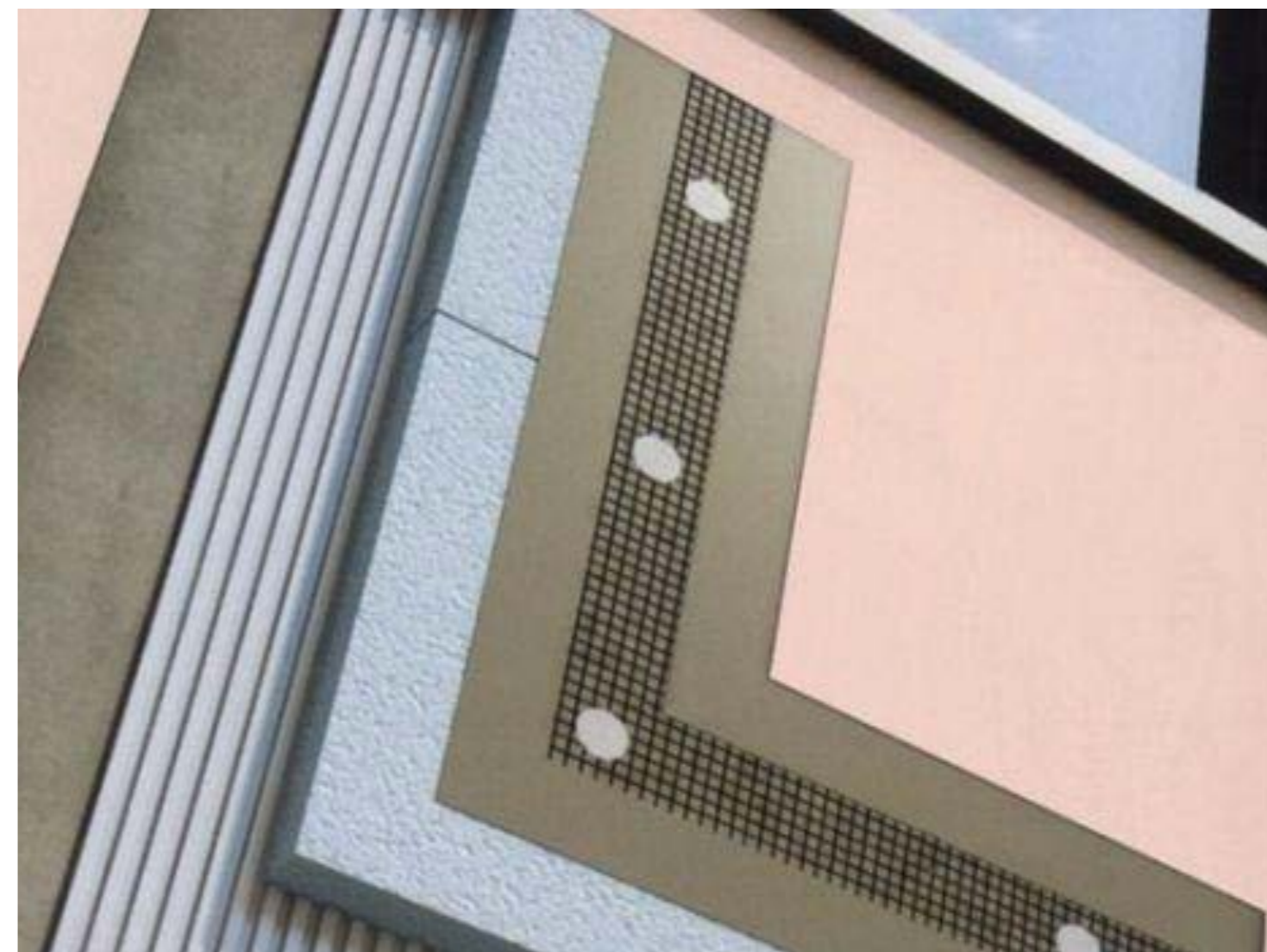


Opere murarie

Le opere murarie saranno tali da soddisfare e migliorare le caratteristiche richieste dalle vigenti norme in materia d'isolamento termico, tali da raggiungere un grado di isolamento di "classe A") utilizzando materiali con caratteristiche tecniche rispondenti a quelle di legge.

Isolamento termico chiusure perimetrali

Gli isolamenti perimetrali lato cortile verranno realizzati con rivestimento a cappotto, utilizzando prodotti certificati in EPS e grafite, completamento con intonaco rasante a base resinosa. Le facciate lato via don Minzoni e lato via Pisacane verranno isolate dall'interno utilizzando isolanti in lana di roccia ad elevata densità fissati a parete e pannellatura in parete di cartongesso.



Partizioni orizzontali

Tetti di copertura

I solai dei tetti a mansarda verranno realizzati in legno impregnato colore bianco. Il tetto sarà di tipo ventilato, con isolamento termico, barriera a vapore e copertura con tegole. I cornicioni saranno quelli esistenti in materiale cementizio e restaurati

I canali ed i discendenti saranno in lamiera preverniciata colore testa di moro.

Scala interna condominiale

La scala interna ed i pianerottoli verranno recuperati e restaurati, con lucidatura e spazzolatura.

Solai dei piani di abitazione

I solai dei piani di abitazione verranno mantenuti. Verranno eseguiti dei rinforzi strutturali se richiesto dalle verifiche tecniche effettuate.



Controsoffitti appartamenti

I controsoffitti degli appartamenti verranno realizzati esclusivamente su richiesta e potranno avere funzione estetica o per consentire il passaggio degli impianti tecnologici. I controsoffitti funzionali non potranno essere modificati.

Pavimenti e Rivestimenti

I pavimenti ed i rivestimenti degli alloggi potranno essere liberamente scelti dal Cliente tra le campionature che verranno predisposte presso un fornitore di fiducia. Sarà altresì possibile scegliere altri materiali aventi uguale valore tra quelli presenti nello show room del fornitore.

I materiali utilizzati saranno i grès porcellanati nei vari formati e colori, sia di forma quadrata o rettangolare che a effetto parquet.

Verranno posati zoccoli battiscopa alle pareti, in coordinato con le porte interne. Gli zoccoli saranno in legno laccato bianco.

I locali al piano interrato verranno consegnati completi di pavimentazione scelta della direzione lavori.

Le autorimesse avranno pavimento in grès porcellanato a scelta d.l.

Il cortile e le zone di manovra carraie saranno pavimentate con masselli.





Serramenti

Serramenti Esterni

Tutti i serramenti esterni saranno caratterizzati da linee pulite e dal gusto minimale. Verranno realizzati con profili in PVC e porte finestre a doppia lastra stratificata e camera riempita con gas Argon.

Le aperture saranno tutte ad anta singola o doppia, secondo la dimensione del serramento. Finestre porte finestre avranno anche apertura a ribalta per la ventilazione.

Le tapparelle di chiusura saranno ad azionamento motorizzato con comando centralizzato per il sollevamento o l'abbassamento simultaneo di tutti i teli.

I serramenti avranno caratteristiche di tenuta termica, all'acqua, all'aria, al vento e isolamento acustico, conformi alla normativa vigente.

Tutte le finestre e porte finestre avranno le zanzariere a rullo con avvolgimento a scomparsa nel telaio.



Porte Interne

Le porte interne di comunicazione tra i locali di abitazione saranno in legno laminato bianco, con pannello completamente liscio, battente con guarnizioni perimetrali, cerniere regolabili a vista.

Maniglia cromo satinata con rosetta

Serratura con chiave

Porte scorrevoli interno parete con cassone a scomparsa, tipo Scigno, maniglia cromo satinata con rosetta separata.

Le porte scorrevoli, se non indicate nel progetto di vendita, non vengono fornite in capitolato.



Porta Blindata ingresso alloggi

La porta blindata di accesso agli appartamenti completa di telaio in acciaio murato a parete. Serratura con piastra anti trapano e chiave di tipo non riproducibile. Chiave di cantiere con mappatura della serratura in sede di consegna. Chiusura laterale a più punti e occhio magico. Pannello esterno di tipo e colore a scelta D.L., pannello interno bianco.



Impianti

Impianto di Riscaldamento

Tutti gli appartamenti saranno dotati di impianto autonomo di riscaldamento ibrido a gas e energia elettrica in pompa di calore. Diffusione a termosifoni. Impianto in bassa temperatura a garantire comfort termico e risparmio nei consumi. Regolazione della temperatura tramite termostato ambiente. All'esterno verrà posizionata l'unità moto condensante.

Termosifoni in acciaio smaltato bianco. Tubazioni di collegamento in multistrato. Valvole termostatiche a regolazione manuale.

Impianto di produzione e distribuzione Acqua Calda ad uso Sanitario

L'impianto per la distribuzione di acqua calda sanitaria sarà autonomo con produzione continua da caldaia.

Predisposizione impianto di raffreddamento

Predisposizione impianto di raffreddamento con sistema multi split, costituito da una predisposizione a cassetta a parete nella zona giorno ed una nel corridoio della zona notte. Tubazioni in rame, impianto di scarico sifonato. Tubi corrugati vuoti per alimentazione elettrica.



Bagni

I bagni saranno dotati di sanitari marca **Ideal Standard**

I locali saranno completi di:

- piatto doccia walk in, di ampie dimensioni proporzionato alla posizione nel locale bagno, colore bianco con piletta di scarico in acciaio satinato. Dimensione a scelta d.l.
- sanitari serie **iLife di IDEAL STANDARD** in ceramica lucida; modello a pavimento e filo muro, wc con sistema di risciacquo Acqua Blade
- rubinetteria marca **IDEAL STANDARD** serie **Ceraplan 3**
Rubinetteria doccia con erogatore alto e doccetta separata.
- attacchi per lavabo o mobile, con fornitura a parte di miscelatore da piano nella serie Ceraplan 3
- Termoarredo posizionato a parete nel luogo più opportuno.
Finitura bianco lucido.
- Cassetta wc da incasso con placca a doppio flusso
- Tubazioni rete di distribuzione in multistrato alluminio-pert-alluminio



Ideal Standard serie iLife



Ideal Standard Ceraplan 3



Piatto doccia ribassato



Miscelatore doccia con deviatore e erogatore



Impianto Elettrico

L'impianto elettrico verrà realizzato nel rispetto delle normative CEI, garantendo il numero minimo di punti presa e punti luce in funzione della tipologia di ogni locale. L'impianto elettrico per ogni alloggio risponderà ai requisiti minimi definiti dalla vigente normativa in materia. Alimentazione elettrica distribuita da ente erogatore in partenza da contatore installato in area condominiale, opportunamente protetta da quadro con punto di consegna alimentando l'impianto dell'appartamento con una potenza minima di 6 kW. Impianto di dispersione a terra opportunamente cablato costituito da picchetti infissi nel terreno e ai ferri di armatura dell'immobile.

Impianto TV terrestre con punti di consegna nei vari locali e satellitare con punto di consegna nella zona living.

Interruttori, punti presa, marca **Bticino** serie **Matix** placca bianca.

Ogni alloggio sarà munito di punti luce e presa così identificabili:

Cucina 1 punto luce centrale semplice, 1 punto luce parete interrotto, 4 prese bivalenti, 1 presa TV terrestre

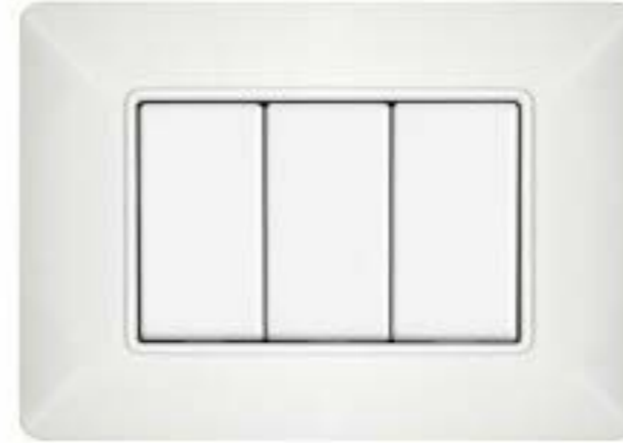
Soggiorno 1 punto luce centrale semplice, 4 prese bivalenti, 1 presa TV terrestre, 1 presa Tv SAT, 1 presa telefono

Bagni 1 punto luce centrale semplice, 1 presa parete, 1 presa lavatrice bagno di servizio, 1 punto luce specchio

Camere da Letto 1 punto luce centrale semplice, 4 prese a parete, 1 presa TV terrestre

Corridoio 1 punto luce centrale semplice, 1 presa a parete.
Ripostiglio 1 punto luce. **Terrazzo** 1 punto luce 1 presa IP

Impianto **video - citofonico** marca **Bticino** con display LCD a colori 3,5"



Opere varie di completamento

Ascensore

Impianto ascensore di tipo completamente automatico con porte di piano telescopiche. Azionamento elettrico con motore posizionato nel vano di corsa. Cabina completa di specchio e pavimento in marmo lucido. Sistema di soccorso collegato a centrale con gsm.

Strada privata e accesso carraio

Cancello carraio da via Pisacane con razionamento motorizzato radiocomandato a distanza.

Strada di accesso via Pisacane con pavimentazione in asfalto o masselli autobloccanti.

Portoncino di ingresso

Portoni di ingresso da via don Minzoni restaurati e sistemati.

Tinteggiature interne

La tinteggiatura interna delle unità immobiliari private sarà a carico degli Acquirenti.



Verniciature Esterne

Le pareti delle facciate verranno rifinite con pitture a base di calce nei colori a scelta direzione architettonica.

Verniciatura Parti in Metallo

I cancelli e le ringhiere verranno verniciati a smalto nel colore, a scelta d.l.

Allacciamenti ai servizi pubblici

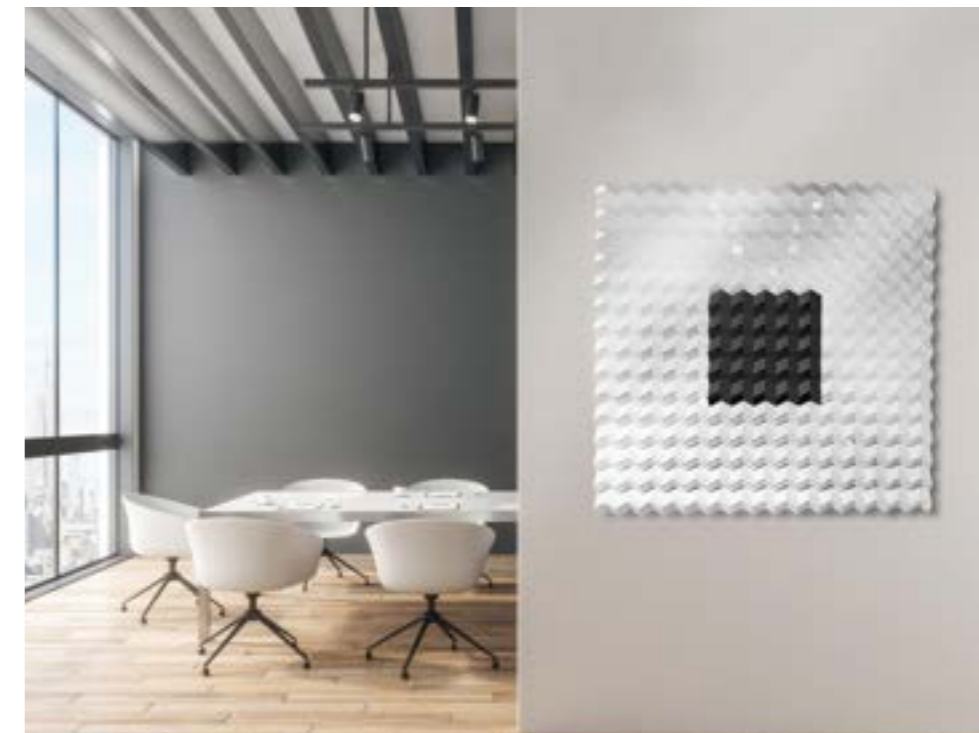
Le unità abitative verranno consegnate complete di tutte le opere e le forniture necessarie agli allacciamenti ai servizi pubblici elettrico, idrico, telefono e fognatura. Esclusa la richiesta dei contatori a carico del Cliente finale.

Impianto Fotovoltaico

Impianto fotovoltaico con pannelli installati sulla copertura degli edifici nelle parti ritenute più idonee al servizio. Potenzialità richiesta di legge valutata in base all'esposizione della falda e ai servizi già presenti sulla copertura.

Escluso accumulo.

Pratica di cessione energia a cura del condominio.





Norme Generali

Modifiche ai lavori e scelta dei materiali

E' facoltà degli Acquirenti, previo consenso della Venditrice, di sostituire i materiali e le finiture di capitolato con altri di propria scelta, accordandosi direttamente ed esclusivamente con i fornitori indicati dalla Venditrice e dalla stessa autorizzati, concordando direttamente prezzi e pagamenti in differenza, incluse eventuali differenze dei costi di posa dei materiali scelti. E' condizione essenziale che le scelte vengano effettuate entro i tempi indicati dalla Venditrice, al fine di garantire la regolare esecuzione dei lavori e della consegna delle merci, senza arrecare sospensioni o ritardi al programma dei lavori. E' vietato introdurre in cantiere materiali, manufatti direttamente forniti dall'Acquirente ed anche effettuare prestazioni, lavori ed opere senza l'autorizzazione scritta della Venditrice. Gli eventuali incaricati degli Acquirenti, siano essi tecnici o prestatori d'opera, dovranno essere autorizzati all'accesso al cantiere dal Coordinatore della Sicurezza di cantiere, e obbligati a fornire tutta la documentazione dallo stesso richiesta.

Visite al cantiere

Durante il corso dei lavori potranno essere effettuate visite solo se accompagnate ed autorizzate dalla Ditta Costruttrice onde evitare infortuni ed intralci nello svolgimento e nell'organizzazione

Principi Generali del Contratto

Il presente capitolato non si intende parte integrante del contratto. Per quanto qui non specificato si farà riferimento alle disposizioni tecnico descrittive della Direzione Lavori in concerto con la Venditrice e le Autorità Competenti. Secondo le vigenti disposizioni tutti gli impianti saranno a norma di Legge e decreto dei requisiti minimi degli edifici, certificati.

La Direzione Lavori le Autorità competenti e la Venditrice si riservano insindacabilmente e disgiuntamente tra loro, di apportare quelle modifiche al progetto edilizio urbanistico (aumenti o diminuzioni delle unità, cambi di destinazione) alle scelte delle finiture con altre di equivalente o superiore valore tecnico e commerciale, in ogni caso le modifiche stesse non dovranno comportare diminuzioni o aumenti significativi delle porzioni immobiliari promesse in vendita, ed essere tali per cui non ne modifichino il valore.

Le eventuali varianti nella disposizione interna o nelle finiture, richieste dai singoli Proprietari successivamente al contratto, verranno rese esecutive solo ad avvenuta approvazione della Direzione Lavori e della Venditrice.

La consegna verrà effettuata mediante sopralluogo in contraddittorio, ed in tale occasione verrà redatto il verbale di consegna con accettazione delle opere in conformità al contratto. La mancata presa in consegna nei termini richiesti varrà come accettazione e silenzio assenso.

A carico della parte acquirente ogni onere relativo agli allacciamenti delle pubbliche utenze nonché ogni altra spesa relativa documentata

