

Residenza
Residenza
BARBARIGO

PREMESSE.....	2
INVOLUCRO EDIFICIO	3
MOVIMENTAZIONE DI TERRA.....	3
STRUTTURE RESISTENTI	3
TAMPONAMENTI-TRAMEZZATURE	4
IMPERMEABILIZZAZIONI-COIBENTAZIONI.....	5
CANNE DI ESALAZIONE E FOGNATURE.....	6
FINITURE APPARTAMENTI	7
INTONACI e CONTROSOFFITTI.....	7
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	8
SOGLIE E DAVANZALI	8
SERRAMENTI.....	9
OSCURANTI	10
PORTONCINI BLINDATI	10
PORTE E ZOCCOLINI.....	10
IMPIANTI TECNOLOGICI.....	11
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO (e predisposizione raffrescamento)	11
IMPIANTO IDRICO E SANITARIO	11
VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA (VMC)	13
IMPIANTO FOTOVOLTAICO	13
IMPIANTO ELETTRICO	14
OPERE ESTERNE.....	17
LAVORAZIONI EXTRA	18

PREMESSA

La presente relazione ha il compito di descrivere come verrà realizzato il complesso residenziale denominato “Residenza Barbarigo” illustrandone ogni singola componente.

L'intero intervento verrà realizzato tramite uno specifico Accordo di Pianificazione con il Comune di Verona Ex Art. 6 della L.R.V. del 23/04/2004 N. 11 e come da P.C. n.06.03/07892/2024 Prot. SUAP n.0350397 del 28/06/2024 in corso di rilascio.

L'opera riguarda la demolizione parziale del fabbricato esistente denominato Ex Cinema Ariston, posto in prossimità della Porta Vescovo a Verona, via XX Settembre, via Salita Santo Sepolcro e via Santa Toscana, proprio sul fianco del Campanile della Chiesa di Santa Toscana.

Anche per la sua posizione pertanto l'intervento sarà soggetto alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Architettonici e alla Commissione per i Beni Ambientali e Paesaggistici.

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio condominiale residenziale, composto da due piani uso autorimesse e cantine, e tre piani uso residenziale, ove ai piani primo e secondo sono previsti n.3 appartamenti con ampie terrazze ad uso privato mentre all'ultimo piano si prevede la realizzazione di due attici con ampie terrazze e soffitte, per un totale di 8 unità residenziali, 17 autorimesse, 8 cantine e 11 posti moto.

Infine al piano terra, lato via XX Settembre al n.117, è previsto un ampio negozio con servizi ed accessori che sarà opportunamente svincolato dalla condominialità generale come da apposito Regolamento che la Ditta Costruttrice si riserva di redigere, nominando altresì l'Amministratore per il primo esercizio.

(Foto Render 1+2)

La costruzione sarà realizzata con il sistema chiavi in mano, comprendendo in sostanza tutte le opere, le prestazioni e tutto quanto si renda necessario per completare totalmente, internamente ed esternamente, l'edificio a regola d'arte.

Sarà possibile effettuare varianti all'interno delle unità immobiliari, salvo l'approvazione preventiva del Costruttore, il quale redigerà una offerta economica in relazione alle richieste prevenute che dovranno essere valutate dalla D.L., ai fini del rispetto delle normative vigenti, nonché che le stesse non pregiudichino l'avanzamento dei lavori, il buon funzionamento degli impianti, non ledano altre proprietà o strutture portanti del fabbricato e non siano in contrasto con le autorizzazioni edilizie rilasciate o rilasciabili

L'inserimento ed il posizionamento di, elementi strutturali, forometrie impianti, cappe e sfiati, impianti tecnologici e quant'altro saranno a discrezione del progettista e direttore lavori dell'opera.

Gli acquirenti non potranno in nessun caso pretendere la modifica della loro posizione, anche se passanti nella proprietà, così come non potranno pretendere lo spostamento delle tubazioni per lo smaltimento delle acque nere e bianche e degli allacciamenti, anche se non indicate o raffigurate nelle tavole progettuali, se non espressamente autorizzate come varianti onerose.

Si precisa che la presente descrizione dell'opera è da intendersi sommaria e non esaustiva ai fini tecnico progettuali. La valenza della stessa è meramente descrittiva e ha l'intento di illustrare le caratteristiche e qualità generali degli immobili.

Per qualsiasi richiesta specifica in merito alle varie scelte tecniche e progettuali e all'esatta e puntuale descrizione degli stessi, si rimanda agli elaborati tecnici depositati presso gli uffici comunali prima dell'inizio dei lavori.

Si precisa inoltre che tutte le decisioni inerenti le parti comuni condominiali (prospetti, coperture, passaggi comuni, vani scala, etc.), come eventuali vincoli comunali, saranno ad insindacabile giudizio della direzione lavori.

Le marche e i modelli dei materiali nel presente capitolato possono essere variate dal Costruttore in accordo con la Direzione Lavori a condizione che

non si diminuisca il valore qualitativo delle stesse.

La relazione descrittiva fa riferimento alla dotazione di capitolato, eventuali personalizzazioni e/o modifiche richieste dal proponente/promissario acquirente non vengono qui riportate e saranno gestite separatamente.

Le immagini riportate nel presente fascicolo sono pubblicate a titolo esemplificativo, non vincolanti e non costituiscono alcun elemento contrattuale.

Foto render 3-4-5

DENOMINAZIONE INTERVENTO

Residenza “BARBARIGO”

COMMITTENTE

Cane Maurizio/Società da nominare

DESCRIZIONE DELLE OPERE

STRUTTURE

La struttura portante dell'edificio verrà realizzata in cemento armato tradizionale, con dimensioni e caratteristiche rispettose delle normative antisismiche vigenti, mentre la struttura relativa al piano attico sarà realizzata interamente con struttura antisismica prefabbricata in legno a Traliccio o in XLAM opportunamente coibentato a norma di legge e copertura in legno lamellare a vista opportunamente trattato, coibentato e ventilato per migliorarne la fruibilità, con inserimento di pannelli fotovoltaici e manto di copertura in coppi tradizionali, con canali, scossaline e pluviali in rame.

L'intera opera avrà dimensioni, spessori, qualità e caratteristiche risultanti nel Progetto Strutturale.

(Foto Tetto XLAM + Solaio in c.a.)

TAMPONAMENTI E TRAMEZZATURE

Le nuove muratura di tamponamento perimetrale e i divisori tra unità immobiliari, ove non presenti elementi strutturali in c.a. ,saranno realizzate con elementi in laterizio termoisolante in POROTON tipo normablok-blocco sismico.

Le pareti perimetrali saranno inoltre isolate internamente con struttura in cartongesso, progettate e realizzate nel rispetto delle normative vigenti, garantendo altresì un ottimo isolamento termico ed acustico, come da indicazioni espresse nella relazione per il risparmio energetico – ex L.10/91.

Le pareti divisorie interne alle unità abitative saranno realizzate in cartongesso con struttura in acciaio, utilizzando doppia lastra, normale, fibro rinforzata ed umida, a seconda delle necessità, debitamente fissata e stuccate, con l’inserimento di pannelli in lana di roccia.

Qualora venga richiesto prima della loro realizzazione potranno altresì essere realizzate anche in tramezza di laterizio forato e successivamente intonacate al civile senza aggravio di costi extra.

Nel piano relativo alle autorimesse, le tramezzature tra i box, i locali accessori e locali comuni, avranno lo spessore di circa 15 cm e saranno realizzati con blocchi cavi di conglomerato cementizio, con fughe stilate e saranno certificati R.E.I. ove necessario dalla normativa dei VV.FF..

IMPERMEABILIZZAZIONI-ISOLAMENTI - COIBENTAZIONI

Le opere di impermeabilizzazione relative al fabbricato, che riguardano le murature contro terra, le terrazze, le terrazze con aiuole verdi e le coperture, così come le varie opere di coibentazione ed isolamento acustico sono studiate e progettate nel rispetto delle normative vigenti,dei progetti depositati e realizzate a regola d’arte, utilizzando prodotti di elevata qualità (tipo Fono Stop Duo Index-guaine armate in poliestere ditta Index ecc.)al fine di garantire il miglior confort abitativo e il maggior contenimento dei consumi energetici per il raggiungimento almeno della **classe A1**

(foto simbolo classe A 1)

CANNE DI ESALAZIONE E FOGNATURE

Le unità abitative saranno dotate delle prescritte canne fumarie per le esalazioni delle cappe cucina, dei servizi igienici e della ventilazione meccanica degli ambienti ciechi, tutte le canne di aerazione saranno dotate di opportuni comignoli in copertura, del tipo antivento.

L'edificio sarà dotato delle prescritte fognature per lo smaltimento delle acque meteoriche e delle acque di scarico dei bagni e delle cucine.

I tubi e i necessari pezzi speciali saranno in PVC/PEAD, serie pesante con guarnizioni, adeguati per l'insonorizzazione, aventi sezioni adeguate e confluiranno nel sistema fognante orizzontale e verticale, fino allo smaltimento nella rete comunale.

Tutte le colonne discendenti, inserite nei tamponamenti e nelle tramezzature saranno opportunamente isolate acusticamente.

È prevista la realizzazione di pluviali integrati all'interno della muratura.

Ogni unità abitativa verrà dotata di canna fumaria adatta allo smaltimento fumi per caminetto o stufa a pellet (esclusa fornitura) in posizione scelta dalla D.L.

Foto Canna Fumi in acciaio +tubazioni isolate

INTONACI E CONTROSSOFFITTI

Tutte le superfici dei muri perimetrali e divisori tra unità attigue abitabili verranno rivestite con contro pareti in cartongesso a doppia lasta con inserita lana di roccia, rasate e tinteggiate..

Nei servizi igienici, in corrispondenza delle porzioni di parete, esse verranno rivestite con materiali di rivestimento fino ad un H. 240 cm. sull'intero perimetro.

Su tutte le pareti oggetto di rivestimento, verrà utilizzato un aggrappante per il cartongesso, atto a garantire la corretta posa del successivo rivestimento.

Le pareti realizzate in cartongesso riceveranno una rasatura in Q3, comprensivo di tre mani con finitura liscia a base di gesso, utilizzato in conformità alla scheda tecnica.

PITTURE

Le abitazioni private, i vani comuni e di accesso, saranno dipinti con doppia mano di tinta tenue traspirante di 1° qualità di colore bianco, previa mano di fondo e stuccatura.

I locali cantinati saranno dipinti con una mano di tempera data a spruzzo. Le murature ed i soffitti dei piani interrati saranno dipinti con una mano di tempera antimuffa.

Tutte le parti in legno a vista saranno trattate con una mano ulteriore di impregnante in tinta prima della consegna finale dell'immobile.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

La pavimentazione prevista per gli appartamenti è un parquet prefinito effetto rovere spazzolato e verniciato, di varia tonalità come da campioni che saranno forniti dalla Ditta Costruttrice.

Lo spessore dei listelli è di 10mm. I listelli di cui è composto il parquet saranno di dimensioni 15x100.mm.

I bagni saranno rivestiti in gres porcellanato effetto marmo del tipo calacatta oro, con la possibilità di sceglierlo in finitura lucida o opaca, avente formato di cm. 60x120, altezza 240 cm.

In cucina/cottura non è previsto alcun rivestimento.

Prima di eseguire il rivestimento della doccia, le pareti saranno impermeabilizzate con materiale specifico, tipo Mapecem o similare.

Il verso di posa sarà a correre con elementi sfalsati, posati a colla, diritto e fugato su sottofondo a colla, inoltre si prevede la posa nei vari ambienti di zoccolatura perimetrale dello stesso materiale della pavimentazione.

In corrispondenza della congiunzione fra due pavimentazioni di diverso tipo, saranno forniti e posti in opera listelli di ottone/alluminio satinato, del tipo "separazione" o "coprigiunto", di dimensione e spessori adeguati.

N.B. Sono esclusi decori e listelli in ceramica/alluminio/inox

Il promissario acquirente potrà per tempo sostituire i materiali proposti prima dell'ordine definitivo trattando direttamente la sostituzione dei materiali di capitolato con il fornitore indicato dalla Ditta Costruttrice e definendo preventivamente con il fornitore i costi extra e le modalità di pagamento tenuto conto che per il capitolato il valore definito è pari a:

- parquet €/mq. 100,00 listino fornitore
- pavimenti e rivestimenti bagni €/mq. 60,00 listino fornitore
- nessuna detrazione o rimborso per scelte inferiori al capitolato

Foto vari parquet prefiniti in rovere+ marmo calacatta oro

SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie delle porte finestre su portici, terrazzi e balconi e di delimitazione dei terrazzi e le soglie dei portoncini d'ingresso (sp. cm. 3) nonchè i davanzali (sp. cm. 5) e i contorni delle finestre(sp. cm. 5) saranno realizzati con lastre di marmo trani o botticino con finitura scelta dalla D.L.

CONTROTELAI COIBENTATI

Verranno installati dei controtelai coibentati con sistema monoblocco aventi cassonetto per gli oscuranti con ispezione esterna tramite celino e sotto soglia coibentato per la migliore gestione del taglio termico, per la posa di soglie e davanzali.

Il monoblocco è realizzato in legno per la struttura resistente e EPS ad alta densità.

Il controte laio è interamente a scomparsa nella muratura con assenza di coperchio d'ispezione sulla parete interna e permette di posare il serramento in battuta su tre lati.

Il sistema monoblocco permette di avere un alto comfort abitativo in quanto:

- riduce notevolmente le dispersioni termiche e di conseguenza consente di mantenere elevate temperature interne di superficie;
- garantisce elevate prestazioni di abbattimento acustico.

SERRAMENTI

Le finestre e le porte finestre saranno PVC con venatura effetto legno in colore RAL scelto dalla D.L., con standard qualitativi elevati e prestazioni termiche ed acustiche nel pieno rispetto dei parametri imposti dalle relazioni specialistiche di progetto.

In particolare i serramenti dell'edificio verranno certificati con dichiarazione di conformità da parte del produttore con valori di trasmittanza termica di assoluta eccellenza per garantire la classe energetica richiesta.

Il comfort abitativo dato dai serramenti è dovuto anche all'installazione di vetrocamere "basso emissivo" (con limitata dispersione di energia termica) la composizione effettiva del serramento sarà definita con fornitore e la D.L. I serramenti saranno completi di ferramenta, vetrocamera tripla guarnizione di tenuta e vetro camera doppio con gas Argon basso emissivo con distanziale warm-edge. certificato basso emissivo, accoppiate con interposta pellicola acustica, battuta in profilato di alluminio, guarnizione acustica sul perimetro delle ante, ferramenta per l'apertura anta e ribalta, maniglia in acciaio satinato analoga alle porte interne scelta dalla D.L.

I serramenti saranno dotati di vetrocamera stratificata e certificata antisfondamento.

Le tipologie dei serramenti (battente, scorrevole, basculante, etc.) rimarranno a discrezione della D.L. specificando però che:

- I serramenti con larghezza superiore a 2,00 m saranno del tipo alzante scorrevole traslante, dove indicato dal progetto, dovranno essere realizzati alzanti scorrevoli con più ante di cui una scorrevole su binario basso, con fermavetro e con ferramenta adeguata al peso del serramento, i restanti saranno realizzati a battente con anta ribalta.

OSCURANTI

I sistemi oscuranti saranno realizzati con tapparelle avvolgibili in alluminio automatizzate di colore RAL scelto dalla D.L.

PORTONCINI E BLINDATI SEZIONALI

Il portoncino d'ingresso sarà blindato e certificato nella Classe 3 antieffrazione, con telaio e contro telaio in acciaio, anta con struttura scatolare in lamiera d'acciaio rivestita sul lato interno con pannello del

colore delle porte interne da capitolato e sul lato esterno con pannello pantografato colore a scelta della D.L. completo di guarnizioni, serratura di sicurezza a cilindro unificato tipo Cisa con ferramenta di movimento in acciaio, spioncino grandangolare, pomolo esterno e maniglia interna in acciaio con finitura satinata, completo di defender interno.

Le singole autorimesse saranno dotate di portoni sezionali automatizzati di colore RAL 1013 tipo De Berti o similare, per le singole cantine si prevede l'installazione di porte in ferro con profilo MC3 tipo tagliafuoco Rei 60' di colore RAL 1013 , finitura goffrata ,maniglia in poliammide nero e chiave a cilindro europeo tipo Cisa.

PORTE INTERNE

Le porte interne sono previste sia a battente che scorrevoli entro murature come da esecutivi della D.L., i pannelli saranno in tamburato di colore bianco opaco uniforme, con telaio squadrato e coprifili piatti, compreso di coprifili, ferramenta e maniglie in acciaio satinato analoghe a quelle dei serramenti esterni.

Foto serramenti normale, scorrevole, tapparelle e porte interne

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà a pavimento e di tipo autonomo, costituito da pannelli radianti completi di isolanti preformati con barriera al vapore, tubo in polietilene reticolato con barriera antidiffusione di ossigeno, bordo perimetrale, additivo speciale per il massetto di copertura.

L'impianto sarà del tipo a doppio tubo con distribuzioni dell'acqua calda forzata nel pavimento; le tubazioni saranno di sezione idonea, isolate termicamente con guaine elastomeriche o in polietilene a cellule chiuse con spessori rispondenti alle norme vigenti.

L'impianto di riscaldamento sarà gestito in Pompa di calore, per la produzione di energia termica per l'alimentazione dell'impianto radiante a pavimento per il periodo invernale, mentre per il raffrescamento sarà realizzato con tipologia split tradizionale a parete.

Di capitolato sono previsti n.3 split interni per ogni unità immobiliare, oltre alla macchina esterna in posizione scelta dalla D.L.

Ogni appartamento sarà dotato di predisposizione impianto VMC (ventilazione meccanica controllata), dotato di recuperatore di calore, con bocchette di estrazione dell'aria viziata ed immissione di aria pura.

Questa soluzione garantisce un costante ricambio di aria all'interno dell'unità abitativa senza perdita di calore.

L'acquisto della macchina esterna e accessori d'uso sarà a carico del promissario acquirente

Foto Pompa di calore esterna+ VCM

IMPIANTO IDRICO E SANITARIO

Gli impianti di approvvigionamento idrica e di scarico reflui saranno realizzati con idonei materiali certificati, posati a regola d'arte

Il collegamento tra il contatore ed il fabbricato avverrà con tubo in polietilene ad alta densità, atossico e interrato all'esterno, la rete di distribuzione interna di acqua calda e fredda, correrà sotto traccia per il piano e sarà costituita da tubazioni in materiale plastico opportunamente coibentate, con indipendente dell'acqua potabile e calda, a partire dal locale tecnico fino alle varie derivazioni e collettori di derivazione.

Le tubazioni di scarico dei reflui saranno in PE ad alta densità con guarnizioni, debitamente posati.

Gli apparecchi igienico sanitari di capitolato saranno i sanitari IDEAL STANDARD serie TESI NEW sospesi in ceramica bianca, e la rubinetteria IDEAL STANDARD serie CERAPLAN, doccia con piatto in ceramica da cm.80x100 ed escluso box doccia a carico del cliente.

La cassetta del wc sarà ad incasso tipo Geberit con placca pulsanti di colore bianco

Per ogni appartamento è prevista l'installazione dei seguenti apparecchi:

BAGNO

- n. 1 vaso sospeso con cassetta di scarico ad incasso con doppio comando;
- n. 1 bidet sospeso e gruppo miscelatori;
- n. 1 doccia (come sopra indicato);
- n. 1 lavabo con colonna e gruppo miscelatori

LAVANDERIA-WC

- carico scarico lavatoio;
- carico scarico lavatrice;
- n. 1 vaso sospeso con cassetta di scarico ad incasso con doppio comando;

CUCINA

- n. 2 punti acqua fredda (lavello e lavastoviglie);
- n. 1 punto acqua calda (lavello);
- n. 2 punti di scarico (lavello e lavastoviglie)

Foto accessori +rubinetteria

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

In conformità alle normative vigenti, sarà realizzato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile, da realizzare sulle coperture a servizio dell'abitazione e del condominio. La potenza dell'impianto sarà di 1,5 Kw/unità, come da progetto esecutivo Termotecnico.

L'impianto, comprensivo di pannelli e inverter, sarà collegato al quadro dell'appartamento per poter immettere tutta l'energia in eccesso tramite il contatore bidirezionale alla rete.

L'impianto fotovoltaico inoltre verrà collegato alla pompa di calore per efficientare ulteriormente il consumo energetico delle stesse innalzando le temperature per mantenere una più lunga inerzia termica.

N.B. dal Q.E. verrà predisposto un tubo corrugato per una linea diretta al box dove sarà possibile installare per ogni unità una batteria di accumulo/stazione di ricarica automobili elettriche (completamento linea e batterie di accumulo a carico cliente).

IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti elettrici e affini saranno di livello 3, con installazione di impianto semidomotico, saranno dimensionati e predisposti per supportare l'intero appartamento, verranno realizzati nel rispetto di tutte le vigenti normative in materia, impiegando indicativamente i materiali con le seguenti caratteristiche:

- cassette di derivazione in materiale isolante e complete di morsetteria di derivazione;
- tubazioni in p.v.c. flessibili serie pesante con diametri 20÷25÷32 mm;
- conduttori unipolari in rame con isolamento in p.v.c. 0.6/1Kv nei colori e sezioni a norme;
- apparecchi di utilizzazione del tipo da incasso per montaggio su scatola incassata BTicino con placca base serie Living now o equivalente ;
- in ogni unità si prevede:
 - **Soggiorno**
 - • 2 Punti luce invertiti
 - • 1 Punto luce deviato
 - • 6 Prese 2P+ T 10/16A
 - • 1 Presa antenna TV e TV-SAT
 - • 1 Presa telefonica
 - • 1 Luce di emergenza
 - • 1 Termostato ambiente
 - • 1 Videocitofono
 - • 1 Suoneria elettronica campanello
 - • 1 Pulsante con targa porta nome (pianerottolo)
 - **Cucina o angolo cottura**
 - • 1 Punti luce interrotto
 - • 3 Prese 2P+ T 10/16A (cappa, fuochi, luci pensili)
 - • 3 Prese 2P+ T 16A prese shuko (forno, lavastoviglie, frigo)
 - • 2 Prese 2P+ T 16/10A
 - • 2 Sezionatori
 - **Camera singola / doppia**
 - • 1 Punto luce deviato
 - • 3 Prese 2P+ T 10/16A
 - • 1 Presa antenna TV
 - • 1 Presa telefonica (laterale letto)
 - **Camera matrimoniale**
 - • 1 Punto luce invertito
 - • 4 Prese 2P+ T 10/16A

- • 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- • 1 Presa telefonica
-
- **Antibagno/Corridoio**
- • 1 Punto luce deviato (centro stanza)
- • 1 Presa 2P+ T 10A
- **Bagno**
- • 1 Punto luce interrotto (centro stanza)
- • 1 Punto luce parete (specchio)
- • 1 Presa 2P+ T 10A (specchio)

- **Lavanderia /wc**
- • 1 Punto luce interrotto (centro stanza)
- • 1 Punto luce parete (specchio)
- • 2 Prese 2P+ T 16/10/A
- 2 Sezionatori

- **Loggie/Balconi**
- • 1 Punto luce comandato dall'interno
- • 1 Presa 2P+ T 10A

- **Terrazze**

- • 2 Punto luce comandato dall'interno
- • 1 Presa 2P+ T 10A
- • 1 Presa 2P+ T 16A

Foto Bticino serie Living New bianca

IMPIANTO TV, TELECOM , TV SAT.

Sarà predisposta una rete di tubi incassati con partenza dal punto più alto del fabbricato, dotato di supporto in ferro per ancoraggio dell'antenna TV terrestre condominiale, e tre

prese TV per abitazione con relativi conduttori assicureranno il segnale ad ogni singola abitazione.

L'impianto telefonico sarà costituito da apposita struttura a tubi vuoti e passacavo incassati nei muri e sotto i pavimenti, che collegheranno i tre punti presa di ogni unità abitativa alla rete di erogazione del servizio.

Sarà eseguito l'impianto della TV satellitare in n.2 prese Tv a scelta dell'acquirente.

IMPIANTO ALLARME

Si realizzeranno le predisposizioni per l'impianto allarme mediante la fornitura e posa in opera di cassette da incasso e tubi flessibili, come da indicazioni e/o prescrizioni della D.L. con la formazione di allarme su serramenti, e predisposizione di allarme con barriere esterne.

Le predisposizioni riguarderanno l'installazione di tutte le scatole da incasso e tubi flessibili in P.V.C. atti a consentire l'installazione delle apparecchiature.

OPERE DA FABBRO

Le scossaline e tutte le necessarie lattonerie in genere, verranno realizzate in lamiera di rame crudo.

I manufatti, completi di tutti i necessari accessori, avranno, di norma, giunti a sovrapposizione chiodata o saldata a piombo con mastici speciali a discrezione della D.L.

Il cancello carraio, posizionato sulle rampe di accesso ai piani autorimesse, saranno realizzati in lamiera forata, debitamente trattato per esterno ed automatizzato.

Gli elementi saranno realizzati secondo normativa, debitamente saldati, e successiva verniciatura.

SPAZI COMUNI

SCALE

Le rampe delle scale condominiali saranno realizzate con struttura autoportante in ferro lavorato, debitamente trattato per uso esterno, con finitura scelta dalla D.L., realizzata conformemente ai calcoli statici e alle tavole esecutive di progetto, con parapetto in vetro antisfondamento, gradini in pietra o marmo a scelta della D.L. e finitura antiscivolo.

PARAPETTI

I parapetti del vano scala e delle terrazze saranno realizzati in con pannelli in vetro antisfondamento satinato, certificato in Classe di sicurezza 1B1 anticaduta nel vuoto.

PAVIMENTAZIONI

Le pavimentazioni dei passaggi comuni saranno realizzate con piastrelle in gres porcellanato rettificato di prima scelta con finita pietra R14, posati a colla

Le pavimentazioni delle autorimesse saranno realizzate in conglomerato cementizio, tipologia pavimento industriale con antispolvero, la rampa di accesso sarà realizzata in conglomerato cementizio a lisca di pesce.

DISSUASORI VOLATILI

Installazione di dissuasori per piccioni e volatili, posato a norma di legge 2598/2004 e successivi agg., di due tipologia:

A – tipo elettrostatico posato su canali di gronda, ove i volatili saranno infastiditi dal contatto con scariche elettriche elettrostatiche

B- Posa di rete elettrificata, ove vi è la presenza di un sistema elettrostatico antintrusione posto sopra il vano scala condominiale, cavedi e pannelli fotovoltaico.

Si precisa che questa tipologia d’impianto resterà in gestione al condominio, posato a regola d’arte e provvisto di idonea certificazione, si prevede un consumo annuo limitato e relativa minima manutenzione

GIARDINO VERTICALE

Si prevede per la zona interna del vano scala/ascensore condominiale e cavedi comuni, l'applicazione di pannelli pre-piantumati, per la creazione di pareti vegetali verticali, con un aumento del benessere e del confort ambientale, questo è uno strumento naturale di purificazione dell'aria.

La progettazione della parete verde verticale è a discrezione del progettista dell'opera sia per il posizionamento dei pannelli che per le composizioni variegata dei vegetali, studiate nelle essenze e nei colori, pannelli mediamente composti da circa trenta essenze al mq.

Incluso nel pannello il sistema di controllo automatico dei cicli di irrigazione con verifica strumentale di umidità e temperatura.

La manutenzione ordinaria implica due interventi/anno ed il ricambio annuale del 10% dei piantumati a cura del condominio.

IMPIANTO DI VIDEOSORVEGLIANZA DELLE PARTI COMUNI

l'impianto ha lo scopo di monitorare e proteggere tutte le aree di accesso e transito condominiali, attraverso una visione continua con registrazione e memorizzazione dello storico.

L'impianto sarà collegato con operatore autorizzato in remoto per la videosorveglianza H24, verranno predisposte n°6 telecamere di ultima generazione con visione notturna e diurna, dispositivo automatico di rilevamento di eventuali manomissioni n° 4 pulsanti di soccorso antipanico. Il funzionamento del sistema viene garantito anche in mancanza di energia elettrica, con collegamento live H24, attraverso SIM telefonica con la sala operativa, per le sole zone protette.

In caso di bisogno il sistema emette un avviso alle forze dell'ordine per eventuali interventi, o nel caso di necessità di manutenzione del sistema o di parte di esso.

Questo servizio è gestito a livello condominiale per il quale il condominio avrà a carico un canone annuo base stimato in €/anno pari a € 5.000,00 circa + iva da ripartirsi in quote millesimali ed avrà una garanzia di due anni a cura dell'installatore.

PORTONE INGRESSO

L'ingresso principale pedonale è caratterizzato dall'installazione di un

portone in lega di alluminio e vetro antisfondamento a doppio battente, con al suo interno la predisposizione per le cassette postali.

CITOFONI

Si prevede per l'ingresso principale pedonale di cassetta citofoni con video integrato.

Lavorazioni extra capitolato

- Quanto non espressamente indicato nel presente documento;
- Tutte le richieste extra, purchè realizzabili, saranno oggetto di specifica preventivazione e relativa accettazione.