

---

## LAURENTIUM SRL – CAPITOLATO COMMERCIALE

---

Il presente capitolato rappresenta un estratto riassuntivo del capitolato tecnico realizzativo che sarà allegato al contratto preliminare di compravendita e che meglio dettaglierà quanto qui sommariamente descritto.

### **CARATTERISTICHE TECNICO/COSTRUTTIVE EDIFICIO**

- Struttura in cemento armato antisismica ad alte prestazioni
- Murature esterne, dello spessore di circa 50 cm, con doppio strato di laterizio ad alte prestazioni energetiche ed acustiche per il raggiungimento della classe energetica A4.
- Divisori tra appartamenti dello spessore di circa 30 cm con triplo strato di laterizio e potere fonoisolante >40 db.
- Finitura esterna dell'edificio in intonaco/gres porcellanato.
- Infissi in PVC ad alta efficienza energetica.
- Sistema di oscuramento tramite avvolgibili elettrici in alluminio inseriti in cassonetto a scomparsa nella muratura.
- Impianto di riscaldamento e climatizzazione estiva con pompa di calore condominiale caldo/freddo per il massimo risparmio energetico.
- Sistema di riscaldamento a bassa temperatura con pavimento radiante per il massimo comfort e la massima efficienza energetica
- Contabilizzazione autonoma dei consumi di ogni alloggio
- Edificio "Full elettric" senza rete del gas
- Tramezzature interne degli appartamenti in forato di laterizio con spessore minimo 10 cm o con sistema a secco.
- Impianto fotovoltaico ad uso condominiale che genererà gratuitamente buona parte del fabbisogno elettrico del condominio per illuminazione e climatizzazione
- Sistema di raffrescamento tramite split a parete nel salone e nelle camere da letto (optional)
- Locale deposito bici nel piano interrato a disposizione dei condomini;
- Sistema di videosorveglianza delle aree condominiali
- Sistema wifi gratuito nelle aree condominiali

### **CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DELL'EDIFICIO E DEGLI APPARTAMENTI**

- Edificio di architettura moderna e piacevole progettato da uno tra i più apprezzati e premiati studi di architettura romana (Bioedil progetti)
- Appartamenti di dimensioni sopra la media tutti piacevolmente abitabili
- Terrazze di dimensioni "extralarge" con predisposizione per la realizzazione di angolo cucina/barbecue/lavanderia.
- Infissi nei saloni di dimensioni molto superiori alla media che garantiscono una stupefacente luminosità e una continuità di spazi tra interno ed esterno tale da rendere il terrazzo una estensione del salone.
- Ogni appartamento è dotato di almeno un bagno finestrato e nella maggior parte dei casi anche il secondo quando previsto.

- Appartamenti progettati per poter avere sia una disposizione più moderna con cucina a vista che una disposizione più familiare con cucina chiusa
- Appartamenti con layout flessibile che consente se necessario di ricavare un vano in più ad uso studio/cameretta
- Locale garage interrato con la disponibilità i box singoli – box doppi e cantine

#### **FINITURE PREVISTE DEGLI APPARTAMENTI**

- Portoncini di ingresso blindati in classe classe 3 (norme UNI 9569), serratura a doppia mappa, con pannellatura in MDF su entrambi i lati, colore bianco
- Porte interne potranno essere a battente (o scorrevoli interno muro) secondo le indicazioni progettuali. Tamburate color bianco o in essenza legno naturale a scelta del cliente.
- Pavimenti e rivestimenti interni a scelta del cliente tra due filosofie di arredamento:

1) "NATURALE": salone, camere da letto, zone di passaggio e disimpegni con pavimento in parquet prefinito di circa 10 mm con costruzione a due strati, composto da uno strato superiore in legno nobile di rovere naturale dello spessore di circa mm. 4, accoppiato mediante incollaggio e pressatura ad un pannello in legno multistrato di Betulla da mm. 6 di spessore o similare, posato a colla.

Nei bagni e zona cucina Gres fine porcellanato formato 30x60 o superiore, a scelta del cliente secondo le tre tipologie che selezionerà la Direzione Lavori, posato a colla, con fuga di spessore minimo 2,5 mm .

2) "CONTEMPORANEA": in tutti gli ambienti pavimento in Gres fine porcellanato, formato 0x60 o superiore di colore a scelta del cliente secondo le due tipologie che selezionerà la DL, posato a colla, fuga di spessore minimo 2,5 mm.

#### **Balconi e terrazzi**

Sono previste piastrelle in gres porcellanato antigelivo sui balconi nei formati 10x10 cm o superiore, nelle tonalità di grigio chiaro.

#### **DOTAZIONI IDRICHE SANITARIE**

Si riporta sommariamente la dotazione a corredo dei bagni e delle cucine

#### **Bagno principale**

Apparecchi sanitari bianchi di primaria Ditta nazionale:

- n. 1 lavabo monoforo completo di tappo, sifone, colonna e miscelatore monocomando;
- n. 1 bidet monoforo sospeso o a filo muro completo di tappo, piletta, miscelatore monocomando;
- n. 1 water sospeso o a filo muro completo di cassetta incassata tipo GEBERIT;
- n. 1 piatto doccia in resina dimensionato secondo progetto con miscelatore/deviatore da incasso, soffione a parete ed erogatore per tubo di collegamento (tubo e soffione doccia mobile non incluso);

### **Secondo bagno ed ulteriori bagni (dove previsto)**

Apparecchi sanitari bianchi di primaria Ditta nazionale:

- n. 1 lavabo monoforo completo di tappo, sifone, colonna e miscelatore monocomando;
- n. 1 bidet monoforo sospeso o a filo muro completo di tappo, piletta, miscelatore monocomando;
- n. 1 water sospeso o a filo muro completo di cassetta incassata GEBERIT;
- n. 1 piatto doccia in resina dimensionata secondo progetto con miscelatore da incasso, soffione a parete ed erogatore per tubo di collegamento (tubo e soffione doccia mobile non incluso)

In alternativa su richiesta del cliente senza sovrapprezzo, n. 1 vasca da bagno in ceramica delle dimensioni di progetto completa di sifone a pavimento, gruppo miscelatore esterno, doccia a gancio;

**Cucina o angolo cottura** scarichi ed attacchi acqua calda e fredda per lavello (il lavello, compreso il relativo montaggio resterà a carico dell'acquirente); rubinetto con attacco porta gomma acqua fredda per lavastoviglie con scarico a parete.

Attacco lavatrice punto di alimentazione con portagomma e scarico con sifone in cucina o in locale lavanderia secondo progetto.

### **DOTAZIONI ELETTRICHE**

#### **Dotazioni appartamenti**

Per ogni appartamento è previsto un livello dotazionale di punti luce e punti presa secondo quanto previsto dalla norma CEI 64-8 – LIVELLO 1

Per gli appartamenti sono previste forniture in bassa tensione (F+N - 230V con distribuzione TT) con potenza contrattuale massima pari a 6kW al servizio dell'unità;

Per il condominio è prevista una fornitura in bassa tensione (3F+N - 400V con distribuzione TT) con potenza contrattuale massima secondo quanto indicato dal progettista.

Verrà individuato idoneo vano tecnico comune dove alloggiare i contatori delle singole unità immobiliari nonché i differenziali di box e cantine. Verrà inoltre individuato idoneo vano tecnico per il posizionamento di tutti i servizi condominiali quali quadri elettrici, centraline di telecomunicazione, fonia, videosorveglianza e centralina antenna satellitare.

Tutte le lampade esterne in zone condominiali saranno comandate da interruttore crepuscolare.

Quelle invece ai piani interrati saranno comandate da interruttori automatici di rilevazione presenze o pulsanti a comando manuale con temporizzatore. Sempre ai piani interrati verranno installati tutti i sistemi di sicurezza di prevenzione incendi.

### **impianto videocitofonico Domotico**

Videocitofono dotato di due punti esterni di chiamata posti all'ingresso della scala condominiale e dell'accesso dall'esterno al complesso immobiliare.

L'unità di comando interna ad ogni appartamento, tipo Bticino Serie 300 o equivalente, potrà essere comandata anche da remoto tramite app dedicata.

L'impianto sarà costituito da:

unità esterna videocitofonica di tipo digitale, completa di tastiera tradizionale con telecamera;

centralina completa di alimentatore ad uscita di comando serratura;

distributori del segnale video ai vari piani;

unità videocitofoniche digitali per interno con monitor B/N e citofono adatte all'installazione a parete.

Completano l'impianto i collegamenti in cavo coassiale per il segnale video ed i collegamenti con cavo multipolare per l'alimentazione delle varie unità (esterne ed interne).

### **Sistema di controllo della temperatura invernale Domotico**

Gli appartamenti saranno dotati di 1 cronotermostato Wifi in salone tipo bticino smarther che consente il controllo della temperatura dell'alloggio da remoto tramite app dedicata.

### **impianto telefonico**

Il progetto prevede la realizzazione dell'impianto telefonico delle singole unità residenziali mediante la posa di cassette e tubazioni da incasso con presa tipo RJ11 e cavi a 2 coppie da installare nel soggiorno.

Il collegamento con la rete telefonica esterna sarà a carico dell'utente finale.

### **impianto centralizzato di antenna tv terrestre e satellitare**

Realizzazione di un impianto centralizzato di antenna TV satellitare e terrestre, per la ricezione e distribuzione dei canali analogici terrestri, nonché la ricezione e distribuzione dei segnali analogici digitali irradiati dai satelliti Hot/Eutelsat.

La tecnologia prevista sarà quella a multiswitch, cioè con decoder lato utente (escluso dalla fornitura).

### **ALTRE CARATTERISTICHE DI RILIEVO**

- Edificio certificato "Condomino 7 Stelle"
- Prevista I.
- Prevista convenzione con condizioni economiche di favore presso il centro benessere/fitness presente nel centro commerciale Maximo.