

# **CAPITOLATO DI VENDITA**

## **CONDOMINIO VIA DELLE ROSE 29/2**

Di seguito, viene riportato il capitolato descrittivo dei materiali usati nelle costruzioni ed il relativo grado di finitura:

### **STRUTTURA PORTANTE**

La struttura portante è mista, con intelaiatura di travi e pilastri in c.a. e paramenti murari in muratura di mattoni pieni. I tamponamenti forati sono presenti nelle porzioni a sbalzo al fine di alleggerire i carichi permanenti portati sulle travi a mensola.

Il calcolo strutturale e le relative prestazioni antisismiche conseguite sono stati svolti nel rispetto della Normativa Tecnica vigente (DM 17 gennaio 2018 – NTC 2018).

L'intervento consiste nel miglioramento statico e sismico del complesso immobiliare, in particolare, sono stati eseguiti i seguenti interventi sulle strutture:

- realizzazione di nuove fondazioni: data la realizzazione di nuove murature portanti per il nuovo vano scala, è stata realizzata una nuova fondazione di tipo superficiale che, oltre a sorreggere la nuova muratura, è stata opportunamente collegata a quella esistente garantendo così la presenza di collegamenti trasversali al piano di fondazione;
- consolidamenti delle murature esistenti: consolidamento delle murature esistenti attraverso varie tecniche (cuci scuci, ristillatura dei giunti); ammorsamento di nuove porzioni murarie a quelle esistenti al fine di aumentare le rigidità di piano;
- il rinforzo di alcuni pilastri in c.a.: ingrossamento dei pilastri, mediante l'aumento delle sezioni resistenti, incamiciature di tipo metallico ed incamiciatura con fibre di carbonio.
- l'inserimento di nuovi elementi portanti: compatibili con quelli esistenti, al fine di migliorare il funzionamento complessivo in termini di resistenza o duttilità;

## SOLAI

I solai esistenti in latero-cemento sono tutti stati rinforzati mediante la realizzazione di una soletta collaborante in leca lcs 1600, attraverso l'inserimento di opportuni connettori certificati sui travetti esistenti.

## COPERTURA

La struttura di copertura anch'essa costituita da un solaio esistente in latero-cemento è stata rivestita con pacchetto di coibentazione termica in estradosso di tipo massivo con doppio pannello in lana di roccia a doppia densità marca Rockwool Durock Energy Plus, oltre a intercapedine di ventilazione per evitare il surriscaldamento estivo e migliorare il funzionamento dinamico.

Il manto finale di copertura è realizzato in lamiera aggraffata.

## MURATURE E PARETI DIVISORIE

Le pareti perimetrali sono isolate termicamente sul lato esterno mediante un sistema del tipo "a cappotto" ad alta efficienza mediante pannelli in lana di roccia a doppia densità marca Rockwool Frontrock Max Plus protetti con applicazione di intonaco speciale a spessore e finitura con rivestimento in pasta a base silicati-silossani altamente resistente.

Le tramezzature interne degli alloggi sono realizzate in laterizio (spessore 8 cm), opportunamente intonacate e rasate per uno spessore totale di 10 cm

Le pareti dei bagni ove sono collocati i sanitari, saranno realizzate in pannelli di fibro gesso spessore cm.12.

## CLASSE ENERGETICA

La classe energetica media attesa, in virtù del sistema di coibentazione prevista e della tipologia di impianti, è la classe A4.

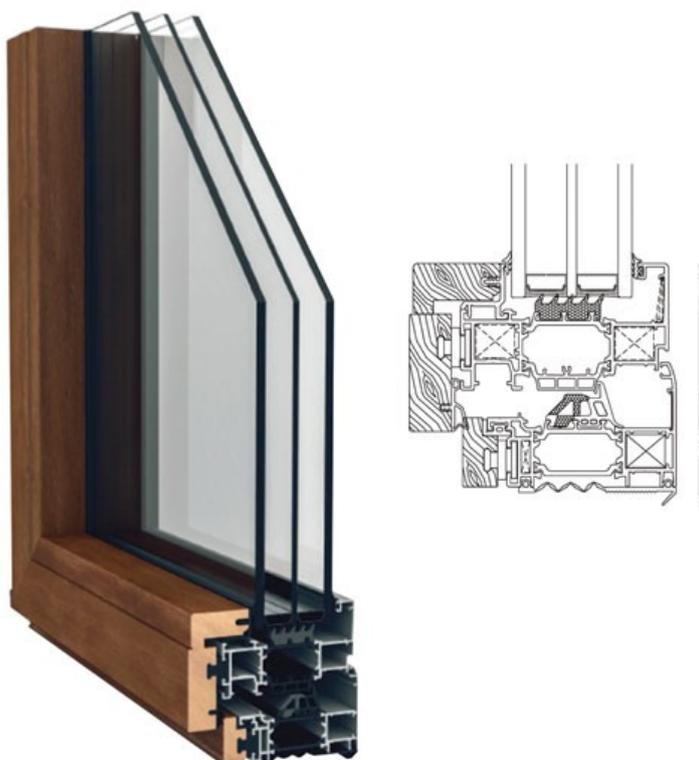
## INTONACI E TINTEGGIATURE

Tutti i muri saranno intonacati con prodotti premiscelati a calce e saranno tinteggiati color bianco con vernici traspiranti.

## SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni saranno della ditta Asserramenti Srl in Alluminio/Legno modello Wonder con profilo Alsistem colore interno bianco con  $UW= 1,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ , sistema a tre guarnizioni, d'isolamento termo-acustico e spessore del telaio 92 mm. ANTA 112 mm. con giunzioni a  $90^\circ$  e DOPPIO VETRO camera a basso immissivo.

Gli accessori e le maniglie di tutti gli infissi sono con finitura in alluminio satinato.

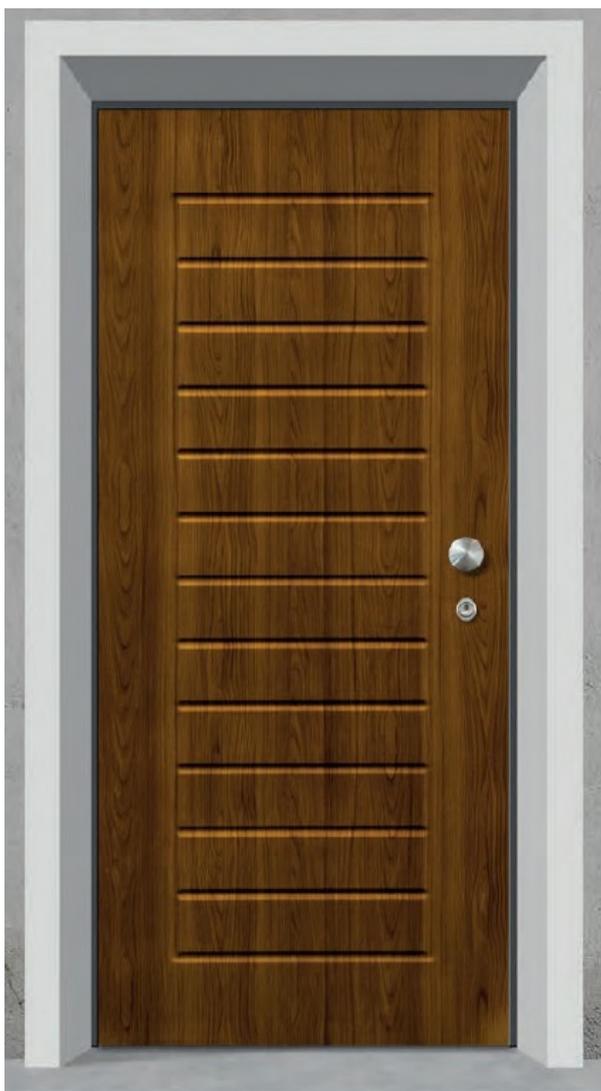


*Immagini puramente indicative*

## PORTONCINO BLINDATO

Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato modello FA. I. P. SRL, pannello esterno Bugnato, pannello interno liscio bianco, come le porte interne.

La ferramenta è di alluminio con finitura cromo satinata.



*Immagini puramente indicative*

## SERRAMENTI INTERNI

Le porte interne sono fornite dalla ditta Fabbri & Vecchi, modello LISCIO, anta tamburata spessore mm/46 con massello in legno perimetrale placcato con pannelli in MDF da mm/5, telaio in listellare da mm/40, guarnizione in gomma, cornici telescopiche piatte da mm/70 in multistrato.

Verniciatura con fondo e mano di finitura colore bianco opaco RAL 9010, n. 3 cerniere anuba, serratura e maniglia Colombo "Robot" finitura cromo satinato.



**FABBRI &  
VECCHI**

*Immagini puramente indicative*

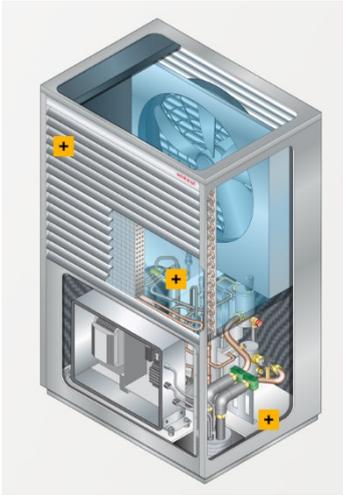
## SOGLIE, BANCALI, CORNICI E OPERE IN PIETRA

Le soglie ed i bancali di porte e finestre saranno in pietra serena colore grigio di spessore 30- 40mm.

## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA CENTRALIZZATO A SERVIZIO DI TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI

L'impianto termico per la climatizzazione invernale ed estiva degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato con sistema di generazione costituito da sistema a cascata di n. 2 Pompe di Calore elettriche aria/acqua monoblocco ad elevatissima efficienza a gas ecologico R290 posizionate in esterno – Marca **Weishaupt** modello **Aeroblock** WAB 11.

- Pannelli radianti a pavimento marca **Sabiana** modello x-light pannello sagomato EPS grafitato e termoarredi elettrici nei bagni per la climatizzazione invernale con regolazione della temperatura per singolo ambiente;
- Pannelli radianti a pavimento marca **Sabiana** modello x-light pannello sagomato EPS grafitato per la climatizzazione estiva, coadiuvati di sistema di ventilazione meccanica controllata Marca **FlaktGroup** modello eCO HOMED che controlla e regola umidità relativa dell'ambiente, abbinati a regolazione della temperatura per singolo ambiente;
- Sistemi autonomi di ventilazione meccanica controllata per il ricambio continuo e la purificazione dell'aria ambiente – Marca **FlaktGroup** modello eCO HOMED equipaggiati sia di recupero passivo che di recupero termodinamico attivo con Circuito frigorifero con compressore ad alta efficienza.

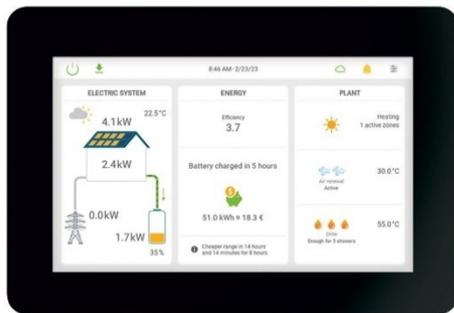


La centrale termica è posta nel locale tecnico al piano seminterrato dove sono posti i serbatoi ad accumulo per la produzione di acqua calda sanitaria.

La distribuzione dell'energia termica invernale/estiva e idrica sanitaria centralizzata è dotata di moduli per la contabilizzazione individuale diretta dei consumi termici e volumi acqua sanitaria che consentiranno la ripartizione delle spese per singola unità immobiliare.

*Immagini puramente indicative*

Pannello di controllo per la gestione del confort e dell'energia/impianto di climatizzazione 7" con termostato HID-TSmart con sensore di temperatura e di umidità.



*Immagini puramente indicative*

## IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto idrico-sanitario è costituito da attacchi per acqua calda e fredda e scarichi in PP per i lavelli nei bagni e nella cucina; attacchi per lavastoviglie in cucina e attacco per lavatrice nei bagni.

## IMPIANTO CUCINA

L'impianto della cucina è di tipo a induzione con alimentazione elettrica.

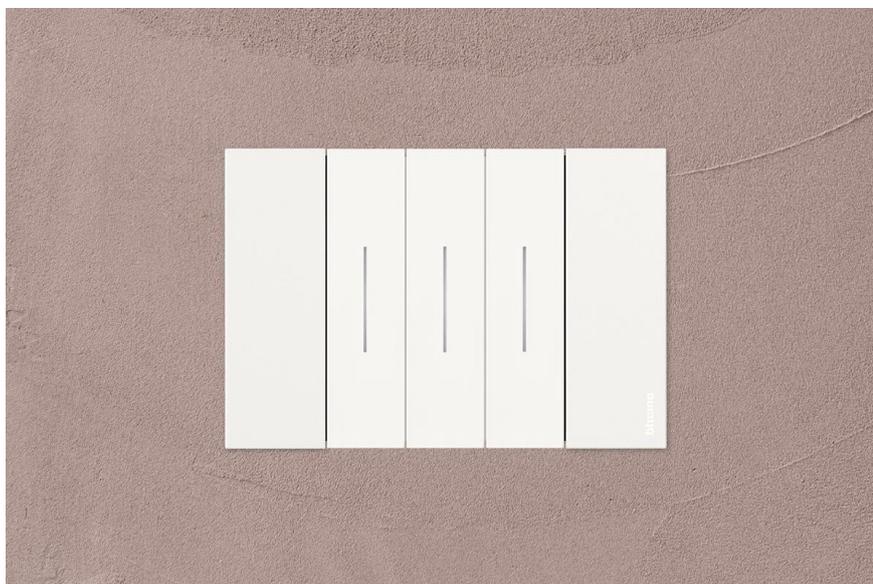
## IMPIANTO ELETTRICO E SPECIALI

Gli impianti elettrici, a servizio di ogni unità immobiliare, saranno dotati di tutti i dispositivi rispondenti alla Norma CEI 64-8/3 per il livello 2. All'interno del quadro elettrico generale saranno installati un sezionatore, uno scaricatore di sovratensione e almeno i seguenti interruttori: luce, forza motrice, frigo, forno, lavastoviglie, piano cottura, prese cucina, lavatrice, impianti meccanici, luci giardino e luci portico (solo appartamento piano terra). I punti luce nel giardino e sotto al portico saranno solo predisposti. La fornitura elettrica sarà di tipo trifase per ogni unità immobiliare. Frutti e apparecchiature saranno della marca BTICINO serie Living NOW. L'edificio sarà dotato di infrastruttura passiva multiservizio in fibra ottica in cui saranno veicolati i servizi di telefonia, videocitofonia e televisivo.

Ogni appartamento sarà dotato di quadro QDSA (Quadro Distribuzione Segnali Appartamento) in cui potrà essere alloggiato il router fornito dall'operatore telefonico. L'impianto videocitofonico sarà realizzato con tecnologia digitale IP. Ad ogni piano sarà installato un posto interno a colori con schermo da almeno 5 pollici di colore bianco.

Sarà dotato della funzione di segreteria videocitofonica con cui sarà possibile memorizzare brevi clip delle chiamate senza risposta e consentirà anche di inoltrare le chiamate al proprio smartphone o di poter comunicare tra i vari piani. Infine tutte le tapparelle (dove presenti) saranno gestite da un comando generale posto all'ingresso dell'unità abitativa e da singoli comandi posti all'interno di ogni locale. Dal comando generale sarà possibile comandare la totale apertura delle tapparelle o la totale chiusura. Sarà anche possibile comandare l'apertura e la chiusura delle tapparelle da smartphone.

*Immagini puramente  
indicative*



## PAVIMENTI

Tutti i pavimenti all'interno degli alloggi, compresi i bagni, saranno pavimentati in gres porcellanato Ditta CERCOM e potranno essere scelti tra le serie: SOAP STONE, INFINITY, SQUARE, nello specifico i colori WHITE, IVORY, GREY, CONCRETE, ROPE nel formato 60x60 e 60x120 squadrate e rettificate LPC.

Le terrazze esterne saranno pavimentate in gres-porcellanato di prima scelta nel formato 60x60 e 30x60 cm, ingelivo e antiscivolo (>R11).

I percorsi esterni ed i cortili condominiali di accesso ai garage saranno pavimentati in porfido con posa di diverso formato e tipologia.



*Immagini puramente indicative*

In alternativa a scelta dell'acquirente, la fornitura può essere realizzata in parquet in legno multistrato appartenente alla gamma LINEA del fornitore LISTONE GIORDANO.

Il pavimento è composto da uno strato a vista in legno rovere naturale spazzolato e verniciato in selezione standard e da uno strato di supporto tecnico in legno multistrato di betulla a fibre incrociate, assemblati mediante un sistema di incollaggio conforme agli standard di sicurezza previsti.

Le superfici sono rifinite con trattamenti adeguati a preservare le caratteristiche del materiale. Il rivestimento è progettato per rispondere ai requisiti normativi vigenti, comprese le certificazioni in materia di sicurezza, come la conformità alle normative antincendio.



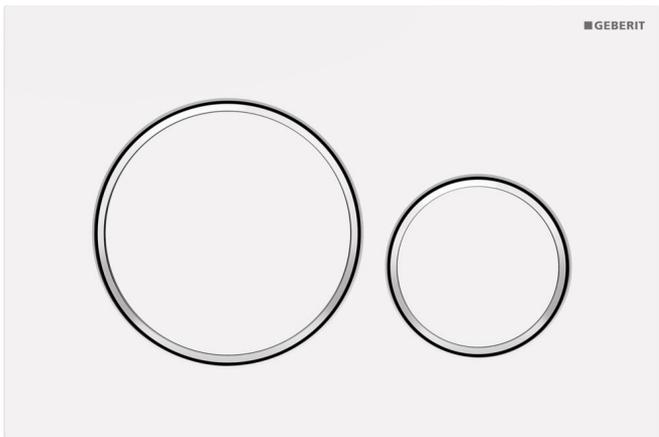
*Immagini puramente indicative*

## RIVESTIMENTI

Tutti i bagni saranno rivestiti in gres porcellanato CERCOM e potranno essere scelti tra le serie SOAP STONE, INFINITY, SQUARE, a scelta tra I SEGUENTI COLORI: WHITE, IVORY, GREY, CONCRETE, ROPE nel formato 60x60 e 60x120 squadrato e rettificato LPC. I rivestimenti delle pareti perimetrali saranno posati per una altezza di 120 cm e in corrispondenza delle docce l'altezza del rivestimento sarà pari a 220 cm dal piano di calpestio. La zona angolo cottura avrà la parete rivestita in gres porcellanato da altezza 80 cm fino ad altezza 180 cm sempre in gres porcellanato CERCOM con finitura a scelta del cliente secondo le colorazioni disponibili a catalogo

## SANITARI E RUBINETTERIA

Tutti i bagni saranno dotati di sanitari e accessori di alta qualità. I sanitari includeranno vaso e bidet Flaminia App modello Goclean, completati da un coprivaso rallentato slim. I lavabi saranno della linea App Flaminia, abbinati a miscelatori per lavabo e bidet modello Focus Hansgrohe. La zona doccia sarà arredata con un miscelatore e componenti della serie Zefiro Intesa, un soffione Rome Intesa e un piatto doccia in resina della linea Join Intesa. Lo scarico sarà completato con una placca modello Sigma 20 Geberit.



*Immagini puramente indicative*

## ZOCCOLINI BATTISCOPA

Negli appartamenti i battiscopa saranno in legno altezza colore bianco, coordinato con le cornici delle porte interne.

Nei terrazzi sono previsti battiscopa in gres porcellanato come il pavimento di altezza 8/10 cm.

## IMPIANTO FOTOVOLTAICO

A servizio della centrale termica e delle utenze elettriche condominiali vi è un sistema solare fotovoltaico di potenza pari a 6 kWp, costituito da pannelli in silicio monocristallino, Marca Jinko Solar da 460 W/cad con inverter Huawei, posti in aderenza su solaio di copertura a falda inclinata; è prevista anche installazione di batteria di accumulo Huawei da 15 kWh.

## SERVIZI EXTRA CAPITOLATO

Oltre a quanto elencato nel Capitolato verranno effettuati i seguenti servizi da parte del venditore per una cifra forfettaria concordata di € 2.000,00 e non oltre al prezzo di acquisto da saldarsi contestualmente al rogito:

- La formazione del condominio ed eventuale redazione del regolamento condominiale e redazione tabelle millesimali;
- L'allacciamento alle utenze elettriche ed idriche (rimarrà ad esclusiva competenza dell'acquirente interessarsi e sostenere i costi per l'attivazione dei relativi contatori);
- Accatastamento finale;
- Casellari postali.

## VARIANTI A TOTALE DISCREZIONE DEL VENDITORE

I materiali e le soluzioni tecniche indicate nel presente capitolato sono suscettibili di variazioni in sede di stesura definitiva degli elaborati esecutivi e/o in corso d'opera totale ad insindacabile discrezione della Direzione Lavori per le normali necessità e tolleranze di carattere costruttivo e di realizzazione. Le quote e i dati metrici potranno subire variazioni durante la definizione dei particolari costruttivi in corso d'opera.

## VARIANTI DA CONCORDARE CON VENDITORE

Fermo restando la totale discrezione del venditore nelle scelte delle Ditte Fornitrici, la parte acquirente potrà scegliere solo pavimenti, rivestimenti e rubinetterie.