

DESCRIZIONE GENERALE

Nuova costruzione residenziale di tre piani fuori terra con dodici appartamenti ed altrettanti boxes nel seminterrato, con le seguenti caratteristiche principali:

- ✓ Impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento indipendente per ogni unità immobiliare, con pompa di calore centralizzata aria/acqua, alimentata da pannelli fotovoltaici da 20KW di potenza sulla copertura del tetto. Batterie di accumulo del fotovoltaico, per un maggior sfruttamento dell'energia creata.
- ✓ Impianto acqua sanitaria con sistema di accumulo nel locale tecnico, tramite caldaia a condensazione.
- ✓ Impianto di Ventilazione Meccanica Controllata centralizzata, con recupero di calore, per sanificazione dell'aria e deumidificazione degli ambienti.
- ✓ Predisposizione per piani di cottura ad induzione delle cucine, alimentate a corrente elettrica.
- ✓ Tapparelle motorizzate per finestre e portefinestre.
- ✓ Predisposizione aria condizionata, predisposizione impianto elettrico connesso e predisposizione antifurto.
- ✓ Tamponamenti muri perimetrali esterni con cappotto da 15 cm, atti a garantire la tenuta termica ed acustica di legge.
- ✓ Serramenti esterni in Pvc colore rovere chiaro, con doppio vetro (con gas Argon), con tenuta acustica da 38 Db e trasmittanza termica inferiore a 1,30 W/m²K.
- ✓ Copertura tetto in lastre di lamiera zincata coibentata, color grigio chiaro.
- ✓ Sistema di raccolta dell'acqua piovana completa di rete e di cisterna, da riutilizzare nel condominio.
- ✓ Elementi frangisole posizionati sui balconi dei soggiorni, a protezione dell'irraggiamento solare.
- ✓ Parapetti in vetro antisfortunistico, su alcune parti dei balconi.
- ✓ Edificio ad impatto climatico quasi nullo, con unità immobiliari progettate e con futura certificazione energetica in classe A3 ed A4.

CAPITOLATO RIASSUNTIVO NUOVA COSTRUZIONE RESIDENZIALE

1) OPERE STRUTTURALI

La quota del piano fondazione sarà a mt -3,20 con struttura in cemento armato di tipo a platea.

Le strutture in elevazione saranno realizzate mediante pilastri di C/A. Il vano ascensore, la scala comune ed i muri perimetrali delle autorimesse saranno anch'essi in C/A.

Le murature contro terra saranno rese idrorepellenti, mediante aggiunta di additivi al calcestruzzo e la realizzazione di impermeabilizzazioni in guaina elastomerica da 4mm.

L'intera platea di fondazione sarà impermeabilizzata, mediante l'utilizzo di una copertura in materiale reagente a base di Bentonite.

I solai dei piani intermedi, compreso quello di copertura, saranno in laterocemento, secondo progetto strutturale. Il solaio del piano terra sarà invece realizzato con lastre di predalles. Tutti i solai saranno isolati con Sfiterite GT e tappetino anti-calpestio tipo Isolmant under special, secondo le stratificazioni indicate in legge 10.

2) TAMPONAMENTI ESTERNI

I tamponamenti esterni comprensivi di cappotto isolante, prevedono l'utilizzo di mattoni in Poroton da 25 cm ed avranno una larghezza totale di cm 48. Saranno eseguiti come da stratigrafie di progetto legge 10, nel rispetto dei valori limite previsti di trasmittanza termica ed isolamento acustico. In particolare, si realizzerà un cappotto esterno in EPS, polistirene espanso sinterizzato con grafite.

3) PARETI DIVISORIE

Le pareti divisorie tra differenti unità immobiliari prevedono un doppio muro di forati da cm 10, con interposto materiale isolante fonoassorbente. Per questo scopo saranno utilizzati pannelli rigidi di rocce feldspatiche. Le pareti saranno finite con rasatura a gesso ed avranno spessore totale di cm 32.

I tavolati divisorii interni alle unità saranno in forati da cm 8 con rasatura a gesso.

I divisorii delle autorimesse, dei vani cantina e dei vani tecnici saranno in blocchetti REI splittati da 10 cm non intonacati, ad eccezione dei due locali taverna (i locali saranno rifiniti con rasatura civile)

4) COPERTURA

Il solaio in C/A del piano copertura sarà isolato con pannelli in lamiera zincata di alluminio color grigio chiaro coibentata, come da stratigrafie legge 10. Sulle falde est ed ovest della copertura è prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici, dimensionati per un impianto da 20KW di potenza, per alimentazione dell'impianto di riscaldamento con pompa di calore.

5) LATTONERIE

I canali di gronda ed i pluviali saranno in alluminio colore grigio chiaro, con ancoraggio in facciata. E' previsto il recupero dell'acqua piovana mediante cisterna, posizionata nel giardino condominiale sul fronte strada.

6) BALCONI E TERRAZZI

I parapetti dei balconi saranno realizzati in parte in muratura intonacata, in parte con elementi in vetro stratificato antisfortunistico. I balconi e le terrazze private saranno impermeabilizzati con malta impermeabilizzante tipo Mapelastic (Mapei) e quelle a copertura delle autorimesse con doppia guaina elastomerica da mm 4, pavimenti con piastrelle antigelive ed antiscivolo in gres, approvate dalla D.L. Sui balconi dei soggiorni ad esposizione est/sud/ovest saranno collocati elementi verticali frangisole preverniciati a protezione dell'irraggiamento solare.

7) OPERE IN PIETRA

L'ingresso della palazzina, gli androni e la scala comuni saranno rivestite da piastrelle di granito/gres porcellanato da 30X60, approvate dalla Direzione Lavori. Le spalle delle finestre e porta-finestre, nonché le soglie delle stesse saranno realizzate in pietra trachite (pietra dorata satinata) o pietra simile non lucida.

Per tutto il perimetro dell'edificio è prevista una zoccolatura H = 50-60 cm in ceramica (Tipo gres ceramico 30X60)

8) PORTE

Le porte di sicurezza di accesso alle unità immobiliari saranno di tipo blindato in classe 3.

Le porte a battente o a scomparsa (ove previsto dai progetti), interne agli appartamenti saranno in legno cieche, lisce, bianche o di altre tinte a scelta dell'acquirente. Le autorimesse saranno chiuse da basculanti in alluminio preverniciato, con contrappesi, dotate di griglie di areazione. Le cantine saranno chiuse da porte metalliche in alluminio.

9) SERRAMENTI ESTERNI APPARTAMENTI.

I serramenti saranno in Pvc, con taglio termico e doppio vetro con gas argon, di colore rovere chiaro, avranno certificazione di isolamento acustico per Db 38 e trasmittanza termica inferiore a $1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$. All'esterno sono previsti avvolgibili motorizzati in alluminio coibentato e cassonetto con isolamento idoneo.

10) SERVIZI IGENICI

In ogni servizio igienico principale sono previsti sanitari sospesi Ideal Standard serie TESI NOW. Sarà possibile avere sanitari sospesi di altre marche di qualità/costo equivalente. Per i secondi bagni sono previsti sanitari Ideal Standard ILIFE o Duravit classici. Le rubinetterie di docce e bidet di tutti i servizi saranno miscelatori monocomando Ideal Standard.. È prevista la scelta delle piastrelle di ceramica monocottura per il rivestimento di ogni parete fino all'altezza di mt 1.20m (esclusa doccia mt. 2,10) Il formato previsto è di 30X90 . Ogni bagno principale sarà dotato di un termoarredo elettrico e campanello di emergenza.

11) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI APPARTAMENTI

L'acquisto dell'immobile in costruzione permetterà ai futuri acquirenti la scelta delle piastrelle per i pavimenti ed i rivestimenti dei servizi, per quanto riguarda materiali, dimensioni e tonalità. Per i materiali di capitolato sono previste di base, piastrelle di gres porcellanato effetto legno "listellari" da 15/60 e 30X60 , posate a "sorelle", con fuga da circa 2mm. Le piastrelle di rivestimento dei due servizi igienici di capitolato saranno di base da 30X90 in ceramica monocottura. L'altezza del rivestimento delle pareti dei bagni sarà di mt.1,20(doccia esclusa) Gli zoccolini di tutti i locali con eccezione dei bagni saranno in listelli di legno color bianco / noce.

12) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/ IMPIANTO IDRICO

Le unità immobiliari saranno dotate di riscaldamento con radianti a pavimento. Pur avendo un'unica pompa di calore centralizzata, alimentata dai pannelli fotovoltaici e supportata all'occorrenza da una caldaia di back-up a condensazione da 35 Kw, l'utilizzo del riscaldamento e la contabilizzazione dei consumi, sono indipendenti e con gestione autonoma. Le batterie di accumulo dell'impianto fotovoltaico, garantiranno un maggior risparmio ed efficienza, anche in assenza del sole. Anche l'acqua sanitaria avrà una contabilizzazione autonoma per ogni appartamento e sarà prodotta dalla caldaia a condensazione, con un sistema di accumulo nel locale tecnico, come da progetto in ex legge 10.

13) ALIMENTAZIONE CUCINE

Non è previsto l'utilizzo del gas all'interno degli appartamenti. Le cucine saranno ad induzione con alimentazione elettrica. La linea di alimentazione per i piani cottura sarà quindi indipendente, con apposito interruttore magnetotermico per la separazione e la gestione dei carichi. Per la futura utenza elettrica sarà richiesta per una potenza da 4,5Kw.

14) IMPIANTO VMC con RECUPERO di CALORE

Come da normative vigenti, le future unità immobiliari saranno dotate di un sistema di ricambio/purificazione dell'aria, per la salubrità degli ambienti (polveri sottili e COV –composti organici volatili- ed estrazione CO2), nonché di deumidificazione. L'impianto scelto dal nostro progettista termotecnico è di fatto il più completo ed efficiente possibile, tra le varie soluzioni sul mercato. Prevede una macchina posta in un locale nel sottotetto, che permette la ventilazione di tutti i locali di ogni appartamento (eccezion fatta per i servizi igienici e ripostigli), ispirando l'aria nuova dal tetto e scaricando quella viziata estratta dagli appartamenti. Tramite gli appositi filtri si ottiene la sanificazione dell'aria. La ventilazione produce anche un effetto di deumidificazione e anticondensa, per evitare la formazione di muffa sulle pareti. Per i passaggi delle tubazioni necessarie, saranno realizzati dei abbassamenti in cartongesso negli appartamenti.

15) IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico verrà eseguito nel rispetto delle norme previste per nuovi edifici residenziali, stabilite dalla normativa CEI 64-8 / livello 1. La distribuzione primaria e secondaria, sarà eseguita sottotraccia o nel controsoffitto, con eccezione di autorimesse e cantine, dove sarà esterna. Ogni unità immobiliare avrà un collegamento dal contatore, posto in apposito vano nel seminterrato, al quadretto elettrico d'utenza con interruttore differenziale generale, interruttori magnetotermici, circuiti ai punti luce, punti comando, punti prese di corrente, punti prese elettrodomestici. L'allegato "A" del presente capitolato riporta la dotazione di capitolato di prese/punti luci/comandi di ogni singolo ambiente. Quadri, comandi e frutti elettrici con relative placchette saranno della ditta Bticino serie connessa LIVING NOW, o prodotto di qualità equivalente, secondo indicazioni della Direzione Lavori.

L'impianto di protezione sarà collegato alla rete di terra secondo la normativa vigente.

Sarà installato un impianto a colori videocitofonico connesso, con unità di ripresa incassata nella struttura dell'accesso pedonale all'edificio, sopra la pulsantiera dei campanelli di chiamata. I comandi del videocitofono ad accensione rapida saranno fissati ad una parete all'ingresso di ogni appartamento. Sarà possibile ricevere le chiamate al videocitofono sul cellulare.

Sarà realizzata una predisposizione per un futuro impianto d'allarme. Ogni finestra ed ogni portafinestra sarà collegata ad una scatola di derivazione. Un collegamento con l'esterno tramite tubo corrugato permetterà l'installazione di una sirena di allarme.

Le tapparelle di ogni locale saranno motorizzate elettricamente.

In ogni appartamento verrà realizzata la predisposizione dell'impianto di climatizzazione, con l'installazione di apposite vaschette, collegate ad un balcone e munite di recupero della condensa. Predisposizione vaschette clima: di N. 2 per bilocali, n.3 per trilocali.

Ogni appartamento avrà un collegamento con l'impianto di ricezione televisiva, con antenna sul tetto e telefonico via cavo/fibra. Il numero e la distribuzione nei locali delle prese relative a questi impianti sono definiti nell'allegato "A".

Gli impianti elettrici saranno verificati a fine costruzione e per gli stessi verrà rilasciato un certificato di conformità di rispetto delle norme CEI 64-8 e della legge 46/90 con relativi decreti applicativi.

16) RECINZIONI /CANCELLI

La recinzione esterna fronte strada sarà di tipo classico, a "staccionata", realizzata in ferro con barre cilindriche verticali. Il muretto di sostegno avrà lo spessore di cm 20 ed un'altezza di cm 50. La parte esterna verso strada del muretto dell'inferriata, sarà rivestita da pietra a spacco. Sempre sulla recinzione fronte strada si apriranno due ingressi con i relativi cancelli in ferro. Un cancelletto pedonale elettrico comandato dai videocitofoni ed un cancello carraio elettrico ed automatico, attivato da apposito telecomando e colonnina per apertura manuale, tramite chiave. Le divisioni tra le aree esterne ad uso esclusivo delle unità al piano terra saranno realizzate mediante installazione e fissaggio di reti elettrosaldate tipo Bekaert.

17) LOCALI E PARTI COMUNI

Al servizio esclusivo di tutti i condomini nella palazzina saranno realizzati i seguenti spazi comuni:

un locale tecnico areato nel seminterrato per l'installazione della pompa di calore, della caldaia a condensazione e del sistema di accumulo dell'acqua calda sanitaria.

un locale piastrellato con areazione forzata, per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi.

Un locale deposito per le biciclette nella zona cantine.

Un vano tecnico nel sottotetto per l'impianto di VMC ed impianto fotovoltaico.

Sarà di uso comune, quindi condominiale, anche la parte di giardino fronte strada. Quest'area sarà rifinita e piantumata con essenze ed alberi di bassa/media altezza, illuminate di notte da faretti da esterni. Sarà anche dotato di un sistema di irrigazione automatico. In quest'area è prevista anche l'installazione di una cisterna di recupero delle acque piovane per utilizzo condominiale.

Sono da considerarsi parti comuni anche le scale condominiali, gli androni di accesso agli appartamenti, la rampa ed il corsello carraio delle autorimesse, i corridoi e gli spazi d'accesso alle cantine.

18) VARIANTI IN CORSO D'OPERA/OPERE EXTRACAPITOLATO

Le varianti o modifiche, che i futuri acquirenti volessero apportare, saranno rese possibili previa verifica della fattibilità della Direzione Lavori e dovranno riguardare esclusivamente solo l'interno della specifica unità immobiliare, non dovranno compromettere la distribuzione generale degli impianti, nè incidere sulle altre unità immobiliari. Per ogni modifica o variante possibile non compresa nel capitolato, che comporti un aumento dei costi, verrà proposto un preventivo per lavori extra.

Sarà possibile effettuare modifiche interne solo nel rispetto delle normative vigenti.