

RESIDENZE SAN MARTINO



Capitolato finiture

L'immobile sarà edificato a "regola d'arte" secondo i più moderni criteri costruttivi.

La ditta costruttrice si riserva il diritto di apportare lievi modifiche in caso di necessità, che non variano la sostanzialità ed il tono dell'immobile promesso in vendita, concordate con il Direttore dei Lavori e sempre finalizzate al miglioramento dell'opera.

I materiali utilizzati saranno forniti dalle migliori ditte presenti sul mercato e di tono elevato consono a quello dell'immobile da noi voluto:

"IL RESIDENCE" ha un'estetica moderna dalle linee architettoniche finalizzate a realizzare appartamenti di pregio, racchiude in se le caratteristiche di comfort negli spazi e nei materiali, è dotato altresì di una tecnologia all'avanguardia in classe energetica A4 NZEB (Edificio ad energia quasi zero), di facile ed economica gestione.

La rivoluzione culturale in tema di sostenibilità ambientale e risparmio energetico ha portato a un cambiamento anche nel settore dell'architettura e conseguentemente, nel modo di progettare e costruire gli edifici.



La nuova costruzione è **"Nearly Zero Energy Building" (NZEB)**. Ma quali caratteristiche deve avere un edificio ad energia quasi zero? All'articolo 2 della Direttiva europea viene data la definizione di edificio ad energia quasi zero (NZEB): "un edificio ad altissima prestazione energetica, il cui fabbisogno molto basso o quasi nullo, dovrebbe essere coperto in misura molto significativa da energia da fonti rinnovabili, compresa l'energia

da fonti rinnovabili prodotta in loco o nelle vicinanze ". In sostanza si richiede un'attenzione alla progettazione efficiente dell'involucro edilizio, al fine di minimizzare la richiesta energetica per il riscaldamento, il raffrescamento e l'illuminazione, andando a coprire il fabbisogno dell'immobile con un'impiantistica efficiente che sfrutta le fonti rinnovabili.

Gli NZEB saranno sicuramente edifici più confortevoli per le persone e più ecologici per l'ambiente. Lo scenario che oggi si presenta più realistico è quello di un futuro prossimo, in cui l'edilizia avrà un impatto ecologico prossimo allo zero e architetture sorprendenti in fatto di integrazione tra innovazione e vivibilità.

L'immobile è costituito da tre piani fuori terra con otto unità abitative totali e un piano interrato. Il piano interrato sarà adibito ad autorimesse. Il capitolato costruttivo è stato predisposto per offrire alla clientela un'ampia scelta di materiali per la personalizzazione interna della propria casa in linea con l'elevata qualità costruttiva generale di tutto l'edificio.

STRUTTURA PORTANTE

La struttura portante dell'edificio sarà del tipo intelaiato in cemento armato a travi e pilastri con orizzontamenti di piano rigidi costituiti da solai in latero-cemento e fondazioni superficiali a trave rovescia o platea secondo il progetto strutturale depositato presso la Regione Marche Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo di Pesaro e redatto secondo la vigente normativa sismica (D.M. 14.1.2008).

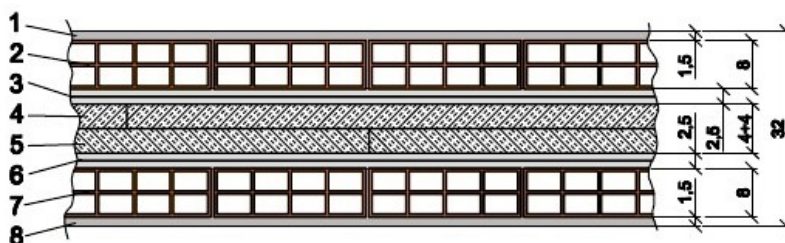
Il piano interrato risponderà alle normative antincendio se necessarie.

TERMICA E ACUSTICA

Tamponature e divisori

Le pareti esterne saranno realizzate con blocchi termici di laterizio spessore cm 30 senza compiti strutturali legati da malta cementizia con termocappotto esterno spessore cm 12 conformemente alla normativa vigente e secondo il progetto redatto dal Termotecnico.

I muri divisori interni saranno realizzati in cartongesso rinforzato tipo "Lastra Diamant" KNAUF, spessore 1,25 cm, pannello isolante in lana minerale dello spessore di 6,0 cm, "Lastra Diamant" KNAUF, spessore 1,25 cm, il tutto rasato e tinteggiato; mentre i muri di separazione tra i diversi alloggi saranno realizzati con nucleo costituito da due pannelli in lana di vetro ad alta densità, con posa sfalsata in modo da non creare "buchi acustici" nei punti di giunzione, contenuti da ambo i lati da doppie pareti in cartongesso a loro volta protette da due pareti in forato di laterizio spessore cm 8, atto a ricevere interruttori e prese, il tutto come da progetto redatto da Tecnico Competente in Acustica.



Rif.	Denominazione	Spessore(cm)
1	Intonaco civile	1,5
2	Blocco in laterizio forato cm 25x25x8	8,0
3	Cartongesso in doppia lastra	2,5
4	Pannello in lana di vetro ad alta densità	4,0
5	Pannello in lana di vetro ad alta densità (sfalsato rispetto al precedente)	4,0
6	Cartongesso in doppia lastra	2,5
7	Blocco in laterizio forato cm 25x25x8	8,0
8	Intonaco civile	1,5
	Spessore totale	32,0

I muri divisori nelle autorimesse saranno realizzati con blocchi in cemento stuccati e non intonacati, tinteggiati a tempera bianca.

Isolamento interpiano

Sarà costituito da massetto di calcestruzzo cellulare e pannello isolante in polistirolo sagomato atto a ricevere i tubi del riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con funzione termica, unito a pannello con funzione acustica anticalpestio.

FINITURE ESTERNE

Copertura dell'edificio

Sarà costituita da un solaio orizzontale con cornicione e bordature perimetrali in scossaline di metallo preverniciato dello stesso colore del frontalino o delle pareti a scelta della DL.

Il pacchetto di copertura sarà costituito da doppia guaina impermeabile da 4 mm previa formazione di pendenze per lo scolo delle acque meteoriche verso i discendenti, successiva posa di doppio strato incrociato di isolamento termico in pannelli isolanti delle caratteristiche indicate dal calcolo termico, uno strato di tessuto non tessuto e a chiusura del pacchetto di copertura uno strato di ghiaia lavata.

Le uscite a tetto, delle ventilazioni e delle areazioni forzate saranno racchiuse in elementi di muratura impermeabilizzati con sovrastante comignolo.

Finestre e portefinestre

I serramenti saranno in PVC colore bianco o altro colore a scelta della Direzione dei Lavori, con profili a taglio termico, vetro stratificato/camera, il tutto per garantire il raggiungimento degli standard di isolamento acustico e termico.

Le vetrate del salone e della cucina che affacciano sull'ampia terrazza, saranno del tipo scorrevole. Tranne le vetrate scorrevoli dei soggiorni, tutte le altre finestre saranno ad anta-ribalta. Tutti i serramenti saranno predisposti a ricevere l'installazione di zanzariere.

I sistemi di oscuramento realizzati mediante avvolgibili in PVC motorizzati saranno in colore coordinato all'estetica esterna della palazzina e comunque a scelta della Direzione dei Lavori.

Le porte dei garage saranno in lamiera zincata preverniciata colore bianco del tipo basculante.

Portoncini di ingresso

Saranno del tipo blindato classe infrazione 3 con cilindro europeo a 3 catenacci mobili e 3 fissi, potere di abbattimento acustico pari a 42dB e trasmittanza termica w/m^2k 1,4; con finitura esterna laccata di disegno e colore a scelta della D.L. e finitura interna uguale o, a scelta dell'acquirente, della stessa tipologia e colore delle porte interne.

Le soglie

Saranno in marmo Trani con finitura a scelta della Direzione dei Lavori, per finestre e porte finestre avranno un'altezza di cm 3.

Marmo Trani



I parapetti dei balconi

Saranno realizzati in parte in muratura e in parte in vetro.

I tinteggi e le colorazioni in pasta

I tinteggi delle superfici rivestite a cappotto termico saranno realizzate con materiali di alta qualità e durabilità.

Lame frangisole

Le lame frangisole saranno realizzate a doghe metalliche verticali nelle posizioni e nelle quantità scelte dalla D.L., per cui il rendering è puramente indicativo.

Recinzioni

Le recinzioni saranno realizzate con rete metallica plastificata colore verde e successiva piantumazione di siepe a scelta della D.L.

Le scale condominiali

Saranno realizzate in opera in cemento armato. L'atrio di ingresso, i gradini completi e i pianerottoli della scala condominiale saranno rifiniti con marmo Trani finitura a scelta della D.L.

La scala verrà in parte schermata tramite una struttura a doghe verticali in ferro zincato a caldo e verniciata a polvere colore a scelta della D.L.

FINITURE INTERNE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

Gli intonaci interni

Saranno del tipo civile premiscelato a base cementizia sia nelle pareti perimetrali che nei soffitti di tutto l'alloggio.

Le tinteggiature delle pareti interne

Saranno eseguite con tinteggio, antimuffa, antibatterica, traspirante in colori tenui.

Le porte interne degli alloggi potranno essere scelte dall'acquirente tra vari modelli linea Casa in finitura lignea o laccato chiaro o similari (ditta "Pietrelli Porte" o simili).



Le porte saranno complete di ferramenta e maniglie cromate satinare complete di serratura.

Pavimentazioni zona giorno

Saranno in gres porcellanato o piastrelle smaltate in ceramica o monocottura (posati in parallelo o in diagonale rispetto il perimetro dei vani) di 1° scelta, prezzo di listino del materiale pari a € 70,00/mq, nelle seguenti scelte o prodotti economicamente simili quindi massima libertà di personalizzazione e scelta presso lo show-room che provvederemo ad indicare al momento opportuno:

- formato 60x60; 80x80; 60x120



- Finto parquet formato 20x120



- Finto parquet formato 20x120



Pavimentazione e rivestimento bagno (h max m 2,40)

Saranno in gres porcellanato o piastrelle smaltate in ceramica o monocottura (posati in parallelo o in diagonale rispetto il perimetro dei vani per i pavimenti) di 1° scelta, prezzo di listino del materiale pari a € 70,00/mq.

- Tipo ditta RAGNO-MARAZZI serie CASABLANCA formato 25x38



- Tipo ditta RAGNO-MARAZZI serie CRAFT formato 25x38



- Tipo ditta RAGNO-MARAZZI serie FEEL formato 25x38



Pavimentazioni zona notte (e disimpegno zona notte)

Saranno in parquet con listoni prefiniti spessore mm 10 mm in Rovere, con posa a colla in parallelo o diagonale rispetto il perimetro dei vani



O altri colori o essenze e tipologie economicamente equivalenti (prezzo di listino € 70,00)

I battiscopa

Saranno a scelta dell'acquirente e potranno essere in legno laccato dello stesso colore delle porte o con la stessa finitura del parquet.

Pavimentazioni dei terrazzi e marciapiedi esterni

Saranno realizzati con gres porcellanato antigelivo e antisdrucchiolevole nei colori e nelle dimensioni a scelta della Direzione Lavori.

La pavimentazione dei garage

Sarà in cemento del tipo industriale dello spessore di cm. 10 con finitura al quarzo.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Impianto idrico-sanitario

Verrà eseguito secondo uno schema razionale in modo che ogni appartamento abbia arresti collocati in appositi collettori all'interno dei bagni.

Le tubazioni saranno in tubo multistrato coibentato, di sezione idonea, senza giunzioni sotto pavimento in quanto ogni sanitario verrà alimentato da una sua linea dedicata.

In cucina, l'angolo cottura sarà provvisto di attacco per lavello e lavastoviglie con relativo scarico.

Le tubazioni verticali di scarico saranno insonorizzate.

I bagni saranno dotati di vaso con cassetta ad incasso a doppia cacciata (per risparmio idrico), bidet, lavabo, tutti di colore bianco, doccia o vasca da bagno, a scelta dell'acquirente compatibilmente con lo spazio disponibile.

Le porcellane potranno essere scelte tra:

ditta Cielo serie Easy Evo



ditta Globo serie Stone



ditta Globo serie BOWL



ditta Globo serie GENESIS



La rubinetteria potrà essere scelta tra:

- Ditta PALAZZANI o simili serie:

Serie MIMO



Serie BELLA



Serie ITALO



- Ditta NEWFORM serie:

Serie ERGO



Serie LINFA



- Kit completo doccia soffione tondo diam. 25, doccetta con supporto fisso:



O modelli economicamente equivalenti.

Impianto di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria:

L'impianto sarà del tipo autonomo. Il sistema di produzione dell'energia termica (riscaldamento e raffrescamento) è realizzato con una Pompa di Calore Elettrica, costituita da sezione esterna motocondensante (per gli appartamenti al primo e secondo piano posta sul tetto dell'edificio, mentre per gli appartamenti del piano terra verrà posizionata nei giardini privati) e da una sezione interna installata in apposito vano sul balcone. Quest'ultima sezione è dotata di serbatoio di accumulo dell'acqua sanitaria sulla cui sommità trova posto lo scambiatore di calore a piastre, da cui si diparte la rete di distribuzione del fluido termovettore.

Ditta Daikin o equivalenti.



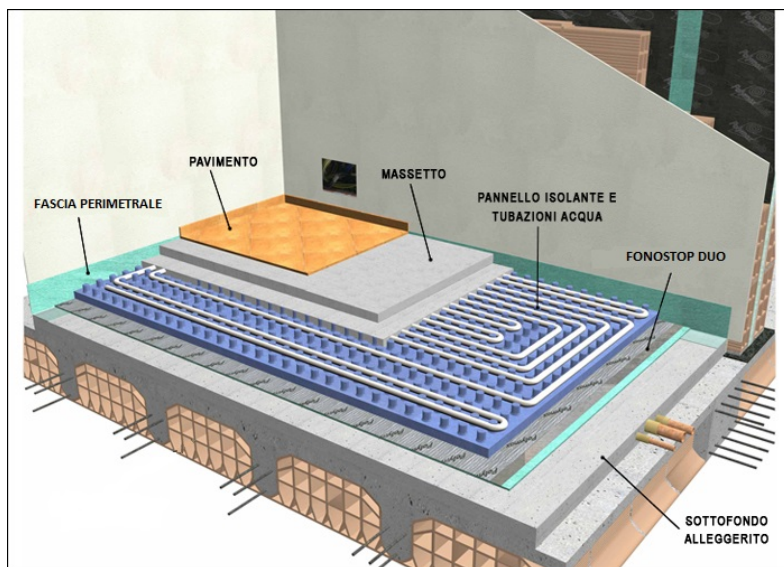
Unità Esterna a tetto



Unità interna in vano tecnico a terrazzo

Impianto di riscaldamento

Il sistema scelto per il riscaldamento degli ambienti è costituito da un impianto radiante a pavimento. Questa tecnologia consente il raggiungimento di livelli di comfort ottimali e



l'ottimizzazione degli spazi, oltre ad un'innumerabile serie di vantaggi. A solo titolo esemplificativo si evidenzia il fatto che la temperatura di comfort è circoscritta alla zona abitata (nell'impianto a radiatori invece, la temperatura più alta si ha in prossimità del soffitto con un evidente spreco di energia termica laddove non serve), che basse temperature evitano

lo spostamento delle polveri (impianto assai indicato per persone affette da forme asmatiche), che l'assenza di radiatori rende fruibile l'intera superficie dell'appartamento per gli arredi.

La temperatura, come ormai di consuetudine, potrà essere diversificata stanza per stanza, agendo sui termostati ambiente installati in ogni locale.

Nei servizi igienici, qualora richiesto dal calcolo (integrazione), potrà venire installato un radiatore elettrico dotato di proprio termostato di regolazione.

Impianto di raffrescamento

Il sistema scelto per il raffrescamento degli ambienti è costituito da ventilconvettori pensili del tipo a parete alimentati dalla stessa pompa di calore che produce l'acqua calda sanitaria e il riscaldamento nel periodo



invernale. Questa tecnologia, largamente diffusa, consentirà la massima flessibilità di gestione, permettendo di climatizzare solo gli ambienti scelti agendo sull'apposito telecomando dedicato (es. zona giorno e/o zona notte, camera matrimoniale e/o camerette, etc.) e selezionarne la temperatura di comfort.

Impianto di ventilazione meccanica controllata

Ogni appartamento è dotato di un impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) a recupero di calore, che garantirà il ricambio igienico dell'aria all'interno dell'appartamento, anche a serramenti chiusi.



All'interno dell'appartamento sono presenti elevate concentrazioni di inquinanti rilasciate dal mobilio, dai materiali di rivestimento, dalla respirazione/evaporazione degli occupanti, dalla cottura dei cibi, etc. e solo un efficace ed efficiente ricambio dell'aria ne consente l'eliminazione. L'impianto proposto è quindi di fondamentale importanza per garantire agli occupanti una qualità dell'aria ottimale. Il sistema prevede l'immissione di aria esterna di rinnovo negli ambienti "nobili"

(soggiorno-pranzo, camere, studi, etc.) attraverso apposite griglie di mandata installate a parete, e l'estrazione da quelli "sporchi" (cucina, e servizi igienici) per mezzo di opportune valvole di ventilazione. I due flussi, quello prelevato dall'esterno e quello di espulsione, saranno convogliati in un apposito scambiatore di calore, installato a bordo macchina, che consentirà il recupero quasi totale del calore espulso (>90%), rendendo di fatto la spesa per ventilazione, quasi gratuita.

Impianto elettrico

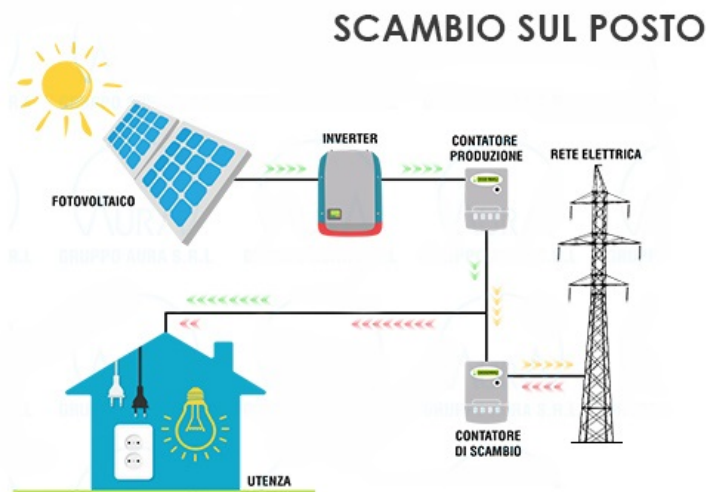
Sarà autonomo per ogni unità immobiliare, a norma delle vigenti leggi, con frutti e placche della ditta VIMAR serie Plana, di colore bianco, e videocitofono con schermo piatto a colori ditta VIMAR serie Elvox.



Saranno predisposti i seguenti punti per ogni unità:

- *Soggiorno / Ingresso*: 1 presa telefonica, 1 presa dati, 1 presa tv terrestre + 1 presa tv satellitare, 1 punto luce invertito, 3 prese luce, 1 presa elettrodomestici;
- *Cucina/Angolo cottura*: 1 punto luce interrotto, 2 prese elettrodomestici SCHUCO, 1 presa luce, 1 presa per aspiratore, 1 presa per lavastoviglie SCHUCO.
- *Disimpegno notte*: 1 punto luce deviato, 1 presa elettrodomestici.
- *Bagno*: 2 punti luce interrotti, 1 presa luce, 1 presa lavatrice SCHUCO.
- *Camere da letto matrimoniale*: 1 punto luce invertito, 3 prese luce, 1 presa tv, 1 presa dati
- *Altre camere*: 1 punto luce interrotto, 3 prese luce, 1 presa tv, 1 presa dati.
- *Terrazzi*: 2 prese stagne esterne, 1 presa stagna TV digitale terrestre ad unità immobiliare e corpi illuminanti a soffitto con faretti a LED a scelta della DL.
- *Garage*: 1 punto luce interrotto, 1 presa dedicata per la ricarica auto elettrica, predisposizione per un punto allaccio Wallbox.
- *Cantine*: 1 punto luce interrotto, 1 presa luce.

Termostato ambiente: in ogni stanza sarà presente un termostato ambiente che consente di regolarne la temperatura (accessorio estremamente comodo in abitazioni che si sviluppano su un unico piano in quanto permette di diversificare la temperatura nei vari ambienti ed in particolare non avere temperatura troppo elevata nelle camere, fastidiosa per il sonno).



Impianto fotovoltaico

Ogni appartamento sarà dotato di impianto fotovoltaico da circa 3,0 kWp di potenza dedicato ai fabbisogni energetici dell'unità immobiliare.

Il sistema sarà composto da pannelli installati sulla copertura dell'edificio, mentre l'inverter, i quadri di comando dello stesso e contatore di scambio bidirezionale saranno posizionati in apposito locale di uso comune sito al piano interrato, il tutto verrà realizzato secondo le normative vigenti.

Questa produzione in parte sarà “auto consumata” (quando i consumi sono contemporanei) e in parte sarà ceduta alla rete elettrica.

Impianto di captazione e distribuzione del segnale televisivo terrestre e satellitare.

La palazzina sarà dotata di impianto di captazione e distribuzione del segnale televisivo terrestre e satellitare.

Impianto di allarme: è prevista la predisposizione per un impianto anti-intrusione per ogni unità del tipo perimetrale con sensori in ogni apertura verso l'esterno (finestre, porte-finestre, portone).

Impianto ascensore ditta KONE modello Monospace 300 o similare con trazione elettrica a frequenza variabile e senza locale macchina ad alto risparmio energetico, assolutamente silenzioso assicura un eccellente comfort di marcia agli utenti.

ESCLUSIONI:

Tutti gli allacci ai pubblici servizi saranno realizzati dalla ditta promittente la vendita ma pagate pro-quota dalla parte promittente l'acquisto, alla consegna dell'unità immobiliare. Quant'altro non espressamente specificato nel presente capitolato.

NOTE:

- Tutte le opere non descritte verranno eseguite dalla ditta venditrice a suo criterio e giudizio secondo normalità.
- La ditta venditrice potrà apportare le varianti che riterrà opportune in adeguamento a quanto richiesto dall'amministrazione in adeguamento allo strumento urbanistico o comunque dagli enti competenti.
- Si precisa inoltre che non saranno corrisposte eventuali differenze a favore dell'acquirente, causa la mancata fornitura di qualsiasi materiale riportato nel presente capitolato, avvenuta per libera scelta dell'acquirente stesso.
- Le scelte dei materiali dovranno essere fatte entro i termini comunicati dalla impresa venditrice, al fine di evitare ritardi sulla consegna dell'immobile.
- La ditta venditrice si riserva la facoltà di apportare tutte le modifiche necessarie per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni da parte delle autorità competenti.
- Sarà possibile apportare modifiche a singole voci del presente capitolato solo relativamente ad opere interne, previa comunque approvazione della venditrice