

CAPITOLATO DELLE OPERE di COMPLETAMENTO



In relazione al presente capitolato ed al relativo progetto edilizio a cui è abbinato il Proponente con la firma dello stesso accetta che il Venditore si riservi la possibilità di modificare alcune finiture delle parti comuni rispetto a quelle qui previste, ciò per motivi tecnici o estetici, od ancora per intervenute particolari difficoltà nell'approvvigionamento di taluni materiali; precisando che eventuali modifiche e/o variazioni non dovranno comunque comportare apprezzabili diminuzioni della funzionalità dell'edificio o della fruibilità di spazi e servizi comuni, nonché diminuire lo standard qualitativo e di rifinitura della costruzione. Il Proponente accetta inoltre che il Venditore si riservi di determinare, a suo insindacabile giudizio, le aree di competenza dei lotti che verranno a crearsi e di costruire vincoli e servitù attive e passive, nonché le cessioni di parte di aree all'Amministrazione Comunale competente. Il Venditore viene pertanto riconosciuto arbitro insindacabile, nella valutazione delle disposizioni di ordine tecnico ed estetico, che saranno impartite nel corso dei lavori, rimossa sin d'ora ogni eccezione o pretesa da parte del Proponente. Ciò vale anche per quanto riguarda eventuali varianti che il Venditore, a suo esclusivo giudizio, dovesse apportare in generale all'immobile, ai servizi e spazi comuni, agli impianti e reti tecnologiche, condutture e tubazioni tutte, nonché agli spazi a giardino.

Qualora eventuali varianti comportassero un ritardo nell'esecuzione dei lavori, in dipendenza del tipo di lavoro richiesto, per l'eventuale approvazione comunale o per la fornitura di materiali particolari o di esecuzioni specifiche, i termini di consegna previsti nel preliminare potranno essere prorogati corrispondentemente, dietro semplice comunicazione della Proponente; pertanto la mancata finitura dell'immobile nei termini contrattualmente previsti non rappresenterà in alcun modo ragione per agire nei confronti del Venditore.

Ogni e qualsiasi opera addizionale, di variante o miglioria rispetto alle previsioni del presente Capitolato o del progetto interno per tavolati e/o impianti che il Proponente desiderasse fare eseguire all'interno delle unità immobiliari in oggetto, dovrà essere richiesta e direttamente concordato con il Venditore, il quale ne valuterà la possibilità di esecuzione a propria discrezione e sottoporrà il preventivo di spesa corrispondente, il cui importo dovrà essere saldato per il 50% (cinquanta per cento) all'atto dell'ordinazione delle opere di miglioria o aggiuntive, ed il restante 50% (cinquanta per cento) entro la data di consegna dell'immobile. L'esecuzione o meno di tale opera non avrà ripercussioni sul contratto preliminare ed i suoi obblighi.

Il Proponente prende atto che gli è fatto espresso ed assoluto divieto di accesso agli immobili, se non accompagnato da un addetto autorizzato dal Venditore, si specifica pertanto che l'accesso all'immobile per ragioni di sicurezza è proibito.

Per le medesime ragioni sono consentite visite guidate solo previo appuntamento ed a discrezione del Venditore.

INDICE

1. Classificazione energetica
2. La struttura e le parti comuni
3. Finiture interne
4. Serramenti - Oscuranti - Porte
5. Impianto di riscaldamento e raffrescamento
6. Impianto di raffrescamento
7. Impianto di ventilazione meccanica collettiva a doppio flusso con recupero di calore
8. Impianto idrico sanitario
9. Impianto elettrico
10. Impianto videocitofono
11. Impianto fotovoltaico
12. Impianto antenna tv centralizzata e satellitare
13. Ascensore

La presente descrizione lavori, ha la finalità di indicare gli elementi generali, le caratteristiche del fabbricato, gli impianti ed il grado di finitura.

L'edificio sarà realizzato con serramenti ad alta prestazione energetica e un accurato sistema di isolamento termico a cappotto di caratteristiche superiori agli standard di legge minimi previsti in materia di contenimento dei consumi energetici.

È prevista una prestazione energetica di progetto media degli alloggi non inferiore a Classe **A3**.

L'impianto di riscaldamento, produzione acqua calda sanitaria e raffrescamento sarà autonomo ed alimentato da pompa di calore elettrica aria/acqua, di potenza termica tale da coprire il fabbisogno energetico della singola unità immobiliare. La pompa di calore sarà alimentata esclusivamente con energia elettrica, non sono previsti combustibili di tipo fossile (olio, gas), integrata con il sistema fotovoltaico di produzione elettrica previsto sulla copertura dell'edificio.



Verniciature e tinteggiature

Le pareti di scale, plafoni ed atrii comuni realizzate in c.a. verranno ultimate in base alle esigenze della DL, ossia tinteggiate con idropittura al quarzo per esterno oppure lasciate a vista. Il vano ascensore verrà tinteggiato con una mano di tinteggiatura antipolvere. Verniciatura di opere in ferro sarà eseguita con una mano di fondo, antiruggine, e due mani di smalto.

Scale

Le scale saranno in cemento armato e rivestite con lastre in pietra da campionario, compresi i pavimenti dei pianerottoli; completati con zoccolino dello stesso materiale.

Lattonerie

Tutte le lattonerie per lo smaltimento delle acque piovane del tetto, scossaline, converse e pluviali saranno realizzate in lamiera preverniciata.

Percorsi pedonali e carrabili interni

Percorsi pedonali e carrabili interni eseguiti in masselli di cls con strato di finitura realizzato con una particolare miscela di sabbie naturali di quarzo, porfido e marmo di vario colore.

Porte Sezionali Autorimesse

Saranno costituite da telaio di profilati di metallo verniciato in tinta di ral e pannello sandwich con isolante in schiuma poliuretanica al suo interno 42 mm, complete di telaio, guide, contrappesi ed automazione con telecomando.

Recinzioni esterne

Perimetro dell'area di proprietà, che si affaccia sulla strada sarà delimitato da recinzione con inferriata in acciaio verniciata con una mano di antiruggine e due mani di smalto, compresi cancelletti dotati di serratura elettrica ove previsti e quadro videocitofonico. Il resto della proprietà, così come le divisioni tra le unità in costruzione sarà in rete metallica romboidale.

Opere varie di sistemazione esterna

Prevista realizzazione di spazi verdi privati per la futura dimora di piante e arbusti (non compresi). Prevista stesura di terra di coltura nella zona destinata a verde privato contrattamento a semina. Zone carrabili saranno ultimate con pavimentazione in autobloccanti. Tutta l'area condominiale sarà dotata di adeguato impianto di illuminazione

Tavolati interni

Tramezzature verticali e tamponamenti perimetrali saranno realizzati in cartongesso, con doppia lastra per lato con interposta coibentazione in lana di roccia.

Tramezzature di divisione tra alloggi adiacenti eseguite in doppio muro in c.a. con interposto pannello semirigido fono e termo isolante in lana di roccia ad alta densità e strato fonoassorbente costituito da fibre vegetali.

Tramezzature di divisione interne del piano interrato dei locali destinati a cantina o box auto, saranno realizzate con blocchi di conglomerato cementizio dello spessore di cm. 12 stilati a vista ove non previsti in cemento armato, queste ultime pareti allo stesso piano saranno lasciate a vista.

Sottofondi

I sottofondi delle pavimentazioni in ceramica e legno saranno eseguiti previa esecuzione di massetto alleggerito per il livellamento degli impianti. Il massetto ripartitore posto quale sottofondo alla pavimentazione da incollare costituisce parte del sistema di riscaldamento a pannelli radianti e verrà realizzato nello spessore medio di cm 5 con impasto autolivellante.

Pavimentazione

I pavimenti di soggiorni, ingressi, disimpegno notte, cucine e bagni e camere saranno in gres porcellanato da scegliere su campionatura di primaria ditta del settore, tipo finto legno dimensioni indicative 15x90 o 20x120 e/o formati 30x60 o 60x60 o in legno tipo prefinito di rovere naturale o rovere sbiancato o tortora o Iroko spessore mm 10 posato a correre su opportuno sottofondo, in questo caso bagni esclusi.



I pavimenti dei balconi e logge saranno eseguiti con piastrelle in gres porcellanato antigelo e di colore e formato scelto dalla D.L. L'interno dei balconi sarà munito di zoccolino con materiale identico alla pavimentazione. In tutti i locali, ad eccezione di bagni e cucine, sarà posato al perimetro zoccolino battiscopa in legno abbinato alle porte interne. I rivestimenti interni dei bagni saranno realizzati con piastrelle da scegliere su campionatura per un'altezza di 2,00 mt circa. I locali cantine e/o vani tecnici posti al piano interrato avranno pavimento realizzato in gres porcellanato a scelta della DL. Le autorimesse interrate e i relativi corselli di manovra saranno eseguiti in gres porcellanato a scelta della DL.

I serramenti saranno in pvc con spessore nominale di mm 82, nervatura in acciaio, tripla guarnizione. Colore interno bianco, esterno a scelta della DL. I vetri termoisolanti da mm 33.1 acustico/15/33.1 acustico basso emissivo mentre per quanto concerne i serramenti scorrevoli i vetri saranno da 44.1 acustico/15/44.1 acustico basso emissivo e relativa ferramenta di completamento. Saranno corredati da cerniere in acciaio e maniglie in alluminio cromo satinato complete di tutti i

normali accessori, da campionare a cura della Direzione Lavori. I serramenti saranno del tipo ad ante



a battente o del tipo alzante scorrevole su binari di scorrimento inserite in soglie di alluminio di appoggio completi di maniglioni per l'apertura e chiusura in acciaio cromo satinato di qualità.



Le strutture oscuranti dei serramenti di tutti i locali saranno orientabili del tipo frangisole in alluminio, motorizzati con comando elettrico singolo e predisposizione per comando generale posizionato in prossimità dell'ingresso. Il colore sarà scelta della D.L. I telai in monoblocco saranno del tipo coibentato tipo ALPAC, dotati di cassetto coibentato integrato per l'alloggiamento degli oscuranti esterni.

Portoncino ingresso appartamenti

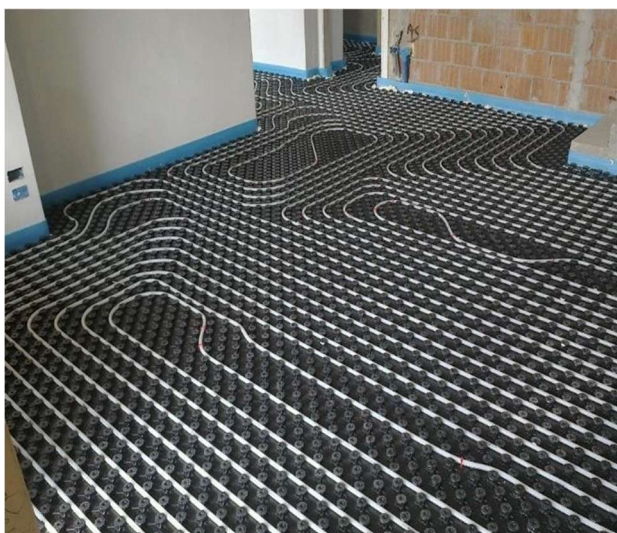
I portoncini d'ingresso saranno di tipo blindato, con certificazione a norma UNI anti-intrusione classe 3. Il pannello interno sarà abbinato al colore delle porte interne con maniglia e ferramenta di serie a scelta della D.L. e serratura di sicurezza a cilindro europeo. Mentre il pannello esterno sarà in tinta con gli oscuranti e verrà realizzato in alluminio/pvc.

Porte interne appartamenti

Le porte interne dei locali degli alloggi possono essere scelte dall'acquirente fra i seguenti modelli:

Battente

Porte di tipo tamburato con impiallacciatura in melaminico con stipite rettangolare, finiture: bianco, avorio, rovere e wenghè.



L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria sarà del tipo autonomo con alimentazione da una pompa di calore, installata al piano dell'abitazione, il boiler di accumulo (sanitario/riscaldamento) sarà posizionato in apposito locale dedicato posto al piano interrato e nel quale saranno installate le pompe di circolazione. Il riscaldamento degli appartamenti sarà del tipo radiante mediante serpentina annegata nel massetto cementizio del pavimento. I bagni saranno dotati, oltre al pavimento radiante, di corpi scaldanti integrativi tipo "scalda salviette". La regolazione della temperatura interna dell'alloggio sarà gestita in modo indipendente. L'impianto dell'unità immobiliare verrà suddiviso tra zona giorno e zona notte

Il raffrescamento degli ambienti, con l'esclusione di cucine, bagni e ripostigli, sarà realizzato con unità ventilanti a parete sopra porta alimentate con acqua refrigerata prodotta anch'essa dalla pompa di calore geotermica.

Ciascuna unità sarà dotata di apposito allacciamento sifonato per lo scarico della condensa ed equipaggiata di apposito telecomando e/o termostato per la gestione e la regolazione della temperatura ambiente.



A servizio di ogni singolo alloggio sarà installato un sistema di Ventilazione Meccanico autoregolabile costituito da unità centralizzata e silenziosa di estrazione, recupero e immissione collegato a rete e montanti di canalizzazioni sulle quali saranno installate le bocchette di estrazione dei bagni e delle cucine. L'aria esterna sarà prelevata all'esterno mediante apposita griglia in copertura e previo passaggio nel recuperatore di calore sarà immessa nelle stanze principali dell'alloggio (camere e soggiorni). Il sistema in oggetto sarà realizzato con componenti specifici prodotti da Ditte specializzate nel settore ed in particolare con sistema a portata autoregolabile. Il sistema autoregolabile assicura una portata d'aria di ventilazione costante ed al valore desiderato in funzione della dimensione dell'appartamento.

Ogni alloggio sarà munito di rete di distribuzione a partire dal contatore personale, per l'erogazione rispettivamente di acqua calda e fredda, realizzate con tubi in multistrato con sistema capillare per singolo apparecchio sanitario. Il vantaggio di questo sistema è la completa assenza di giunzioni sotto pavimento.

In ogni bagno saranno installati i sanitari (Gabinetto e Bidet), verranno realizzati gli allacciamenti per la futura posa di un mobile con lavabo (non compreso) ed un Piatto doccia

Ogni alloggio sarà dotato di due prese d'acqua e scarico, una per la lavatrice (ove possibile, generalmente nel bagno) e una in cucina per la lavastoviglie



L'impianto elettrico degli alloggi sarà conforme alle nuove prescrizioni dettate dal capitolo 37 della recente pubblicazione della Norma **CEI 64-8 VII Edizione** in particolare sarà di **Livello 1** di suddetta Norma relativamente alle dotazioni minime per ogni alloggio in riferimento alla superficie e destinazione d'uso dei locali.

Viene prevista la realizzazione di cinque circuiti (circuiti illuminazione, prese, prese F.M., piastra induzione, tapparelle elettriche).

L'impianto elettrico degli alloggi sarà di tipo radiale, in quanto i carichi e i circuiti faranno capo alle dorsali poste nelle scatole di derivazioni principali, installate nelle immediate vicinanze del centralino di distribuzione alloggio (CDA), dalle quali partiranno le derivazioni alle varie utenze con conduttori di tipo FS17 450/750V di adeguata sezione.

I frutti e le placche saranno **Bticino** serie **Living NOW** nei tre colori "base – bianco, nero e sabbia". **Bticino** da sempre coniuga **estetica e tecnologia** per tutte le sue serie di placche per interruttori, così da poter rispondere alle tue esigenze di funzionalità senza rinunciare alla bellezza di una placca di design.



Grazie all'evoluzione della tecnologia di automazione domestica, oggi è possibile tenere sotto controllo i carichi elettrici, monitorare e controllare i consumi, scegliere dove e come ottimizzare le varie funzioni domestiche, gestione di tutto l'impianto tramite **App** (in loco con rete WI-FI mentre da remoto con una semplice connessione dati internet - disponibile per IOS e Android).

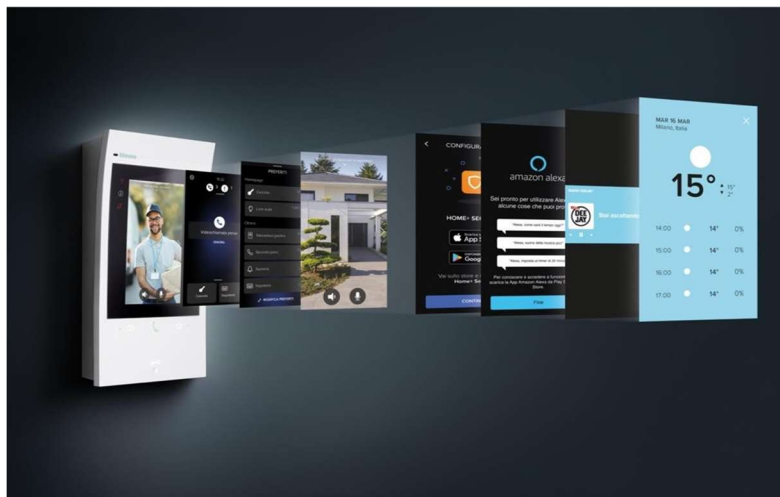


I Frangisole dell'alloggio saranno motorizzati con comando elettrico singolo. Il centralino è predisposto per l'alloggiamento del sistema di gestione carichi e per il dispositivo "Stop&Go" (opzionale a richiesta) che permette il riarmo automatico del differenziale in caso di scatto intempestivo (tipico intervento del differenziale in caso di temporale).

Composizione schematica impianto elettrico nei locali come da preventivo allegato.

Nell' alloggio sarà installato un impianto videocitofonico **marca BTICINO modello CLASSE 300EOS** connesso, con **DISPLAY LCD TOUCH SCREEN 5"** vivavoce, con **assistente vocale Alexa integrata**.

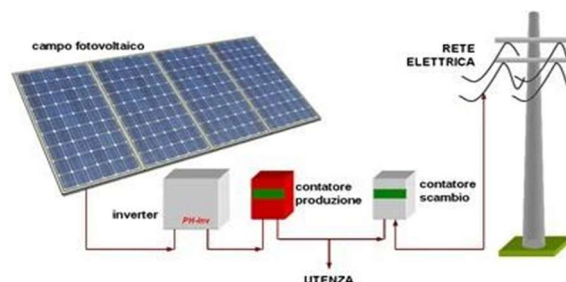
Dalla stessa postazione videocitofonica sarà inoltre possibile gestire tutte le funzioni domotiche presenti nell'appartamento e/o disponibili a richiesta.



Bticino per il nuovo videocitofono **Classe 300EOS** with Netatmo ha studiato un design distintivo per rispondere alle esigenze del vivere contemporaneo. **Verticale e super slim**, con **un'estetica pulita e moderna**, regala ad ogni tipo di abitazione un aspetto innovativo e un'esperienza d'uso unica.

Il **display verticale** a forma curva da 5" è stato pensato per visualizzare meglio chi chiama. È dotato di un particolare **sistema di rilevamento facciale per centrare automaticamente il volto del soggetto sul display**. Lo schermo è touch con un'interazione intuitiva per gesti semplici come la funzione swipe degli smartphone.

In conformità con le disposizioni energetiche vigenti sarà installato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, posizionato sulla copertura del fabbricato e dimensionato secondo le prescrizioni vigenti in materia di risparmio energetico (DLgs 28/2011). L'elettricità prodotta è destinata alla copertura dei consumi elettrici della singola unità immobiliare come previsto in base alle normative vigenti.



Il fabbricato sarà munito di antenna centralizzata per gli appartamenti, mentre la villa singola avrà un impianto autonomo per ricezione dei programmi nazionali ed emittenti private del pacchetto digitale terrestre.

Oltre alle prese TV sopra indicate sarà installata N° 1 presa TV-SAT per la ricezione e distribuzione dei canali digitali collegate al satellite Eutelsat Hot Birds mediante switch passanti e terminali (in grado di rilevare automaticamente il tipo di decoder collegato e dicommutare di conseguenza tra Legacy, SCR e Dcss), in grado di gestire fino a 16UB (User Band) per ciascuna uscita dCSS, è quindi pienamente compatibile con le frequenze SCR e dCSS di Sky Italia (SKY Q).

Sarà previsto n° 1 ascensore a motore elettrico che garantisce maggiore silenziosità e consumi ridotti.

Ogni ascensore avrà tutte le caratteristiche previste dalla legge:

- cabina interna non inferiore a 105x125;
- porta con luce netta cm 90;
- specchio sulla parete posteriore;
- riporto al piano automatico in caso di mancanza di energia elettrica;
- bottoniera di piano dal design elegante con pulsanti meccanici con pulsante apertura porte e pulsante allarme;
- protezione con fotocellula sulle porte;
- bottoneria di comando interna ed esterna ad altezza compresa tra i cm 110 e 140;
- conferma di chiamata luminosa e acustica;
- fermate a servizio di tutti i piani, interrato compreso.



NOTE:

Le fotografie contenute nella presente descrizione hanno puramente scopo illustrativo e non sono in ogni modo vincolanti ai fini realizzativi. Alla Parte venditrice e alla direzione lavori è data facoltà di introdurre varianti al progetto. E' inoltre facoltà della Parte Venditrice e della Direzione Lavori apportare in modo esclusivo e a proprio insindacabile giudizio tutte le modifiche che si ritenessero necessarie alle opere sopra descritte.