

1. PREMESSA

Il presente documento ha la finalità di mostrare le caratteristiche principali dell'intervento di ristrutturazione in oggetto, non costituendo alcun vincolo contrattuale con i futuri acquirenti. Il capitolato descrittivo delle opere potrà essere comunque suscettibile di variazioni nella fase di realizzazione, sia per dimensioni che per caratteristiche, rispetto al progetto presentato ed approvato dall'Amministrazione Comunale.

Anche i marchi delle aziende fornitrici segnalati nel presente capitolato sono citati in quanto descrivono le caratteristiche dei materiali prescelti. La Direzione Lavori, a sua insindacabile discrezionalità, potrà provvedere a varianti in corso d'opera. In fase di realizzazione La Committenza e la Direzione Lavori si riservano, nell'eventualità, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle varianti che si possano rendere necessarie per motivi di carattere tecnico, funzionale, estetico o collegati alle procedure urbanistico-edilizie, senza che tali modifiche vadano ad inficiare sul valore economico delle singole unità immobiliari. Tutti gli interventi e le relative varianti saranno approvati preventivamente dalla Direzione Lavori. Ai futuri acquirenti, che acquistano in fase di realizzazione, sarà data la possibilità di scegliere, entro i tempi indicati dalla Committenza, il materiale di rifinitura extra capitolato previa approvazione preventivo differenza di prezzo.

2. IL CONCEPT

Il progetto prevedere la ristrutturazione ed efficientamento energetico delle opere esistenti fuori terra per complessive sei unità abitative, tutte caratterizzate da ampi spazi interni, adeguabili alle esigenze della clientela. Tutte le unità sono infatti personalizzabili in alcune parti grazie ad un capitolato con un'ampia scelta di materiali pregiati.

Al Piano interrato è prevista la realizzazione di cantine.

L'iniziativa sarà realizzata adottando tutti i criteri e parametri costruttivi per classificare gli edifici in classe energetica "A".

3. IMPIANTO TERMICO

L'impianto termico per il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo degli ambienti sarà di tipo indipendente, attraverso un impianto di ultima generazione aria-aria marca Daikin modello MultiPlus. Durante il periodo invernale il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria saranno garantiti mediante l'utilizzo di una pompa di calore ad elevato rendimento.

L'emissione del calore avverrà mediante l'impianto aria-aria, con la regolazione della temperatura per ogni ambiente, con l'integrazione di uno scaldasalviette elettrico in bassa temperatura per i bagni.

Durante la fase estiva il raffreddamento sarà garantito dal medesimo impianto, con bocchette per

l'immissione d'aria negli ambienti.

4. IMPIANTO ELETTRICO

Ogni unità sarà dotata di impianto elettrico conforme alla vigente normativa CEI 64-8

Ogni impianto sarà così composto:

- Quadro elettrico generale con limitatore di sovratensione;
- Numero di punti luce e punti presa in linea con le necessità funzionali dell'ambiente e in conformità con la normativa vigente e la superficie degli appartamenti;
- Punti presa per lavatrice, lavastoviglie, frigo, forno
- Presa e punto luce per le cantine;

Impianti servizi comuni:

- Luce atrio e scale, scantinato, locali tecnici e spazi esterni, con i relativi punti di comando;
- Tubazioni montanti per telefoni e antenna TV;
- Impianto di terra comprendente dispersori conduttori di terra, montanti e conduttori di protezione.

Tutte le placche dell'impianto elettrico sono previste con apparecchiature GEWISS serie CHORUS, o similari, colore a scelta dell'acquirente tra bianco e nero



5. IMPIANTO IDRAULICO – SANITARIO – ACQUA CALDA

L'impianto di distribuzione di acqua fredda sarà contabilizzato in ogni unità abitativa, mentre quello di acqua calda sanitaria sarà gestito tramite l'impianto della Daikin tipo MultiPlus, o similare, è una soluzione moderna ed efficiente che integra il riscaldamento, raffreddamento e produzione di ACS (acqua calda sanitaria) in un sistema compatto e a pompa di calore.



6. IMPIANTO TV

L'impianto sarà di tipo centralizzato con un'antenna per la ricezione del digitale terrestre e il satellitare. Ogni appartamento sarà dotato di almeno 3 prese TV.

7. IMPIANTO GAS

Gli appartamenti saranno progettati per cucine ad induzione. Non sarà pertanto presente l'impianto gas.

8. IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

Impianto videocitofonico di primaria marca es. COMELIT, linea PEOPLE o similare, apparecchi videocitofonici con schermo LCD a colori da parete da posizionare in prossimità degli ingressi di ogni appartamento.



9. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'edificio sarà dotato di impianto fotovoltaico per ogni unità abitativa indipendente e con potenza non inferiore a 1,5kW a sua volta integrato al contatore allacciato alla rete esterna. Sarà possibile incrementare la potenza fino a 3,3 kW e 5 kw di accumulo

10. ALLACCIAMENTO RETI

Le reti generali di fognatura, acquedotto, energia elettrica e telefono saranno allacciate alle reti cittadine; le reti telefono ed energia elettrica poste entro tubazioni in pvc. Tutte le reti tecnologiche saranno convogliate in locali comuni poste nell'interrato e poi distribuite ai piani attraverso appositi cavedi.

11. INTERRATO

Per quanto riguarda l'interrato è prevista la predisposizione di n°4 cantine molto ampie in dotazione ai 4 appartamenti situati al 1° e 2° piano. L'accesso sarà possibile attraverso una rampa di scale.

12. PAVIMENTI APPARTAMENTO

La pavimentazione potrà essere scelta dall'acquirente su campionatura selezionata dalla Committenza e dalla DL. E' possibile scegliere per soggiorno, cucina e camere una tra le quattro differenti colorazioni di doghe in SPC effetto legno, per i bagni è previsto il Gres Porcellanato. Verrà posate doghe in SPC predefinito con selezione tra essenze effetto legno che variano da colorazioni da castagno fino al rovere sbiancato. Dimensioni: c.a. 1220x183 mm. con zoccolini perimetrali a parete. La tipologia dipenderà dalla pavimentazione scelta.

13. RIVESTIMENTI CUCINA E BAGNI

I locali wc saranno pavimentati e rivestiti, fino ad un'altezza di 120 cm, con piastrelle in gres porcellanato 60x120cm o 60x60 da scegliere su campionatura di prima scelta selezionata dalla DL. La doccia (avente piatto doccia marchio Ibiza) sarà rivestita fino ad un'altezza di 240 cm. Nelle cucine il rivestimento sarà invece ad un'altezza di 120cm.

14. PAVIMENTI BALCONI

I balconi saranno rivestiti in piastrelle o Gress porcellanato anti-scivolo e anti-gelo per esterni, da scegliere su campionatura selezionata dalla DL.

15. SOGLIE E DAVANZALI

Tutte le soglie e davanzali saranno eseguiti in pietra e ove necessario, i davanzali e le soglie saranno dotati di gocciolatoio.

16. SANITARI BAGNI

Ogni bagno principale sarà corredato di lavabo (IDEAL STANDARD con possibilità di montaggio sia sospeso che appoggiato), vaso (IDEAL STANDARD linea I.LIFE scarico a pavimento e asse rallentato), bidet (marchio IDEAL STANDARD linea I.LIFE) e piatto doccia (escluso box doccia). Tutta la rubinetteria sarà del brand italiano IDEAL STANDARD linea CERAMIX o simili.




Ideal Standard




Ideal Standard




Ideal Standard



I wc saranno corredati di cassetta e placca GEBERIT (o equivalente) a doppio pulsante incassata linea Sigma8 e Placca Sigma Cromo. A terra gli scarichi verranno distribuiti e convogliati in fognatura.



17. SERRAMENTI ESTERNI, INTERNI E VETRI

Le porte e le finestre esterne degli appartamenti saranno in PVC a taglio termico di ultima generazione equipaggiati con vetri doppi, dotati di anta ribalta, tipo Eko Okna Ideal 5000 o similare interamente in colorazione Bianca e maniglia color acciaio. Le caratteristiche termoacustiche dei serramenti saranno conformi al rendimento energetico come da relazione legge ex 10/91 ed atti a garantire la classificazione delle unità abitative in classe energetica "A+++". Gli infissi saranno da 70mm con 5 camere e 3 guarnizioni. Inoltre tutti gli infissi saranno dotati di zanzariera integrata nel telaio, sono previste tapparelle in alluminio di tipo elettrico.



Porte interne a battente e scomparsa sono di spessore minimo 40 mm, complete di ferramenta e rivestite sulle due facce di pannelli in MDF o laminato tipo misure da 60/80 CM.

18. TINTEGGIATURE

Le ringhiere saranno costituite in ferro verniciato.

Le pareti ed i soffitti degli ingressi a tutti i piani, i corridoi delle cantine e dei locali comuni e i vani scala saranno tinteggiati a due o più riprese con vernice traspirante e lavabile, colori tenui.

Le pareti interne degli appartamenti saranno consegnate con una mano di fondo isolante e doppia mano di vernice traspirante lavabile bianca a scelta della Direzione Lavori.

19. VARIE

L'impresa costruttrice fornirà all'ufficio vendite tutte le finiture preventivamente approvate dalla direzione Lavori o dalla Proprietà al fine di consentire ai futuri acquirenti una scelta in loco.

Gli appartamenti che non saranno venduti al momento delle pose sarà cura della DL fornire le dovute indicazione sulla scelta dei materiali.

