

# RESIDENZA FRANCESCA

CAPITOLATO TECNICO GENERALE



Comune di CESATE



RENDERING

\* il disegno tridimensionale ha unicamente uno scopo rappresentativo, in quanto la realizzazione potrebbe differire per eventuali scelte del progettista / direttore dei lavori.

# Descrizione delle opere

**Classe energetica**

**Comfort acustico**

**Murature**

**Pavimenti e rivestimenti**

**Serramenti**

**Impianto di riscaldamento e di condizionamento delle unità**

**Impianto idrosanitario**

**Impianto elettrico**

**Impianto citofono, telefono, televisione**

**Varianti**

**Certificazioni e libretti d'uso e manutenzione**

# Premessa

Il presente capitolato descrittivo delle opere ha lo scopo di evidenziare i principi fondamentali del progetto che potrà comunque essere suscettibile di variazioni nella fase esecutiva, sia per dimensioni sia per caratteristiche, rispetto al progetto approvato dall'Amministrazione Comunale.

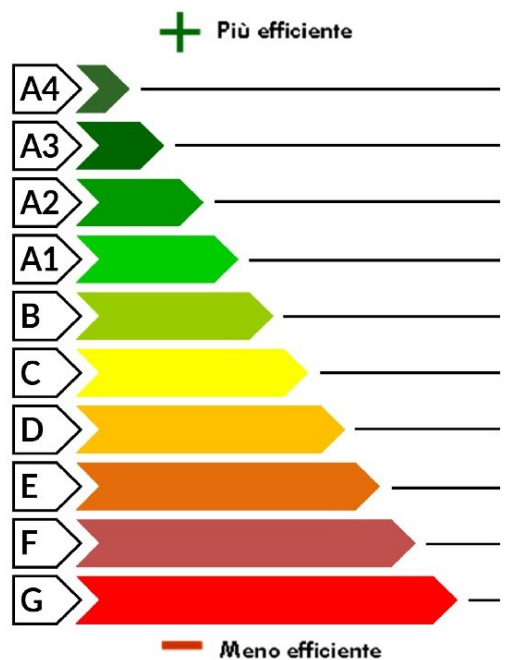
Così anche i marchi delle aziende fornitrici, segnalate nel presente documento, sono citati in quanto rappresentano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere; la Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori.

In fase esecutiva la società esecutrice e il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistico – edilizie, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

Ogni eventuale variante sarà apportata, previa approvazione della Direzione dei Lavori e della Società Esecutrice, con riferimento alle Leggi e agli strumenti edilizi pro tempore vigenti.

# Classe energetica

---



L'immobile sarà certificato in **Classe Energetica A**.

Le nostre costruzioni hanno a cuore il pianeta. Ormai è fondamentale contenere lo spreco energetico, poichè l'acquisto di una casa implica una spesa iniziale d'acquisto e le spese mensili per il suo uso quotidiano, ossia il fabbisogno energetico dell'edificio (per il riscaldamento, per il raffrescamento ecc..).

E' evidente come il raggiungimento della Classe A per gli edifici sia condizionato dall'impiego di impianti più efficienti, dall'uso di materiali di ultima generazione, dalla scelta della tipologia costruttiva fino ai serramenti, mettendo in campo tecnologie che sfruttano fonti energetiche rinnovabili (pompe di calore e fotovoltaico), il tutto con una logica di costi-benefici.

Il progetto ha voluto puntare fortemente su questi aspetti attraverso l'ottimizzazione impiantistica e costruttiva degli edifici, mirando al risparmio dei consumi energetici che si traducono per il proprietario in un sostanziale risparmio nella bolletta energetica.

Le case certificate in Classe A beneficeranno, nei prossimi anni, di un incremento di valore rispetto ad edifici con classificazioni inferiori.

# Comfort acustico

---

Il comfort acustico abitativo è uno dei requisiti che caratterizza la qualità ed il valore di una casa. Questo aspetto ricopre, assieme al risparmio energetico, un punto di arrivo nella progettazione e nella costruzione dell'immobile.

La difesa dal rumore è un'esigenza primaria, l'esposizione al rumore provoca disturbi psicologici e ostacola lo svolgimento delle normali attività di benessere umano, riducendone il rendimento e la capacità di concentrazione.

I sistemi costruttivi adottati, l'uso di materiali di ultima generazione e il controllo garantiscono il raggiungimento di un comfort acustico ottimale.

## Murature

---

L'attenzione al comfort acustico e termico sono garantiti anche dalle scelte tecnologiche e costruttive delle murature esterne ed interne.

In tutti i piani sarà prevista la realizzazione di una muratura perimetrale eseguita con mattoni porizzati di cm 25, con cappotto esterno in polistirene espanso di cm 14.

I muri divisorii degli appartamenti contigui saranno costituiti da doppio tavolato con interposto doppio strato isolante in lana di roccia e isolante acustico TopSilent Duo della Index.

Dette pareti poggeranno su strisce elastomeriche fonosmorzanti rivestite da entrambi i lati con un velo di fibre polipropileniche per impedire la trasmissione delle vibrazioni al solaio (FonoStrip della INDEX).

# Pavimenti e rivestimenti

---

## **APPARTAMENTI**

I pavimenti di soggiorno, angolo cottura o cucina, bagni saranno in piastrelle di gres fine porcellanato smaltato delle prestigiose ditte di ceramiche.

Saranno posati fino ad un'altezza di mt 2,00 nei bagni e fino a mt 1,60 per la sola parte attrezzata delle cucine.

I locali adibiti a camera da letto saranno pavimentati con parquettes prefinito essenza rovere o iroko di dimensioni 60 x 400 mm o similari.

Tutte le campionature saranno presenti all'interno dello showroom di riferimento dell'impresa.

Zoccolino per tutti i locali, esclusi i bagni, in legno di sezione 7x1,5 cm, con bordo superiore a becco di civetta, essenza rovere o bianco.

I Balconi come anche i camminamenti esterni in adiacenza alle abitazioni saranno pavimentate con piastrelle di gres fine porcellanato da esterno antiscivolo, posate a colla e zoccolino in gres ceramico di forma rettangolare.

Resta a carico del Cliente eventuali costi aggiuntivi conseguente alla scelta di pavimenti e/o rivestimenti extra-capitolato.

Il camminamento comune di accesso agli appartamenti verrà realizzato in autobloccanti, mentre le scale, pianerottoli, davanzali e soglie saranno realizzati in pietra Serizzo levigata, o equivalente.

## **BOX E CANTINE**

La pavimentazione di tutto il piano interrato, sarà realizzata in getto di cls spessore 10 cm. con finitura superiore effettuata con spolvero di quarzo miscelato con cemento e lisciatura con mezzo meccanico (elicotterato).

Le cantine saranno pavimentate in gres porcellanato 30x30 cm con zoccolino sempre in piastrella.

# Porte e Serramenti

---

## **APPARTAMENTI**

L'ingresso all'unità è costituito da portoncino blindato della ditta "Dierre" (classe 3 antieffrazione) o similare, che garantisce i massimi standard di qualità e di sicurezza, come evidenziato dalla scelta dei migliori materiali e all'adozione delle più recenti tecnologie disponibili sul mercato.

Le porte interne degli appartamenti saranno del tipo tamburato, lisce e ondulate nella misure 80x210 senza sopra luce. Saranno cieche senza specchiatura, con pannello in legno a scelta tra una selezione di colorazioni, complete di controtelaio in legno (o in lamiera zincata ove scorrevoli) e di ferramenta, maniglia di colore e finitura a scelta tra gli articoli campionati.

I serramenti esterni saranno in PVC ad alta prestazione energetica, ad una o più ante delle dimensioni congruenti a quanto previsto in progetto e comunque tali da garantire le seguenti caratteristiche e prestazioni.

I serramenti saranno dotati di:

- predisposizione inferiate
- predisposizione zanzariere;
- cassonetto copri rullo di tipo monoblocco termoisolante, concepito per alloggiare qualsiasi sistema oscurante, realizzato in polistirene espanso, materiale ad alta densità, stabile, riciclabile, duraturo, atossico, impermeabile all'acqua, e dotato di una greca in rilievo che garantisce una tenuta idonea a qualsiasi tipo di finitura;
- l'avvolgibile sarà in alluminio coibentato. Tutti gli avvolgibili saranno motorizzati elettricamente;

I serramenti scorrevoli avranno una sola anta apribile e una fissa. Le finestre dei bagni e delle cucine saranno dotate di anta a ribalta "vasistas".

## **BOX E CANTINE**

Le porte basculanti dei box saranno in lamiera di acciaio zincato stampata spessore 6/10 complete di serratura tipo Yale.

Le porte delle cantine saranno in lamiera stampata zincata.

# Impianto di riscaldamento e di condizionamento delle unità

---

Le soluzioni adottate per l'impianto di riscaldamento sono pensate decisamente nella direzione del risparmio energetico e del comfort di qualità abitativa superiore.

L'impianto di riscaldamento sarà di tipo Autonomo del tipo ibrido, di aziende leader nel settore come Ariston - Elco o similari, a funzionamento misto Gas/Elettrico.

Le fonti di energia sono infatti una caldaia a condensazione e una pompa di calore ad alta efficienza energetica, per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento/raffrescamento nel periodo estivo. L'espansione dell'energia non sarà diretta ma bensì accumulata in dei piccoli serbatoi, uno dedicato all'acqua sanitaria (integrato nel pannello) e l'altro al riscaldamento/raffrescamento posizionato in appartamento (incassato su un muro esterno).

L'appartamento non è dotato di impianto di climatizzazione estiva, ma è compresa la predisposizione per la stessa. Consiste nella pompa di calore esterna capace di produrre acqua refrigerata, nonché lo scarico condensa e le tubazioni necessarie per portar l'acqua dalla pompa di calore alle ventilanti nel controsoffitto (macchine ventilanti, canalizzazioni ed eventuali cartongessi esclusi).

Le unità immobiliari saranno riscaldate con il moderno sistema composto da pannelli radianti a pavimento, che diffondono il calore nell'ambiente prevalentemente per irraggiamento, aumentando così la sensazione di comfort riducendo allo stesso tempo i consumi energetici, sistema che sfrutta al massimo le potenzialità della pompa di calore. Inoltre nei bagni è prevista l'installazione di scaldasalviette di colore bianco.

Grazie ai termostati posizionati nelle zone abitabili quali, soggiorno e camere da letto, è possibile gestire la temperatura nei vari locali ed adattarla alle proprie esigenze.

Inoltre gli appartamenti nella parte abitabile, escludendo i vani accessori, sono dotati di impianto di ventilazione meccanica controllata autonoma, canalizzata, dotata di recuperatore di calore. Questa permette di espellere l'aria esausta che si trova negli ambienti indoor, immettendo al suo posto aria nuova proveniente dall'esterno, lo scambiatore recuperare l'energia termica dell'aria esausta in uscita, per cederla a quella in entrata.



# Impianto idrosanitario

---

La tipologia, marca e modelli degli apparecchi e delle rubinetterie sono le seguenti:

## Servizio Principale:

N. 1 vasca acrilica 160x70, con rubinetto miscelatore monocomando esterno con doccia flessibile - Ideal Standard o prodotto equivalente;

N. 1 bidè sospeso, serie Tesi – Ideal standard o prodotto equivalente;

N. 1 vaso WC sospeso, serie Tesi – Ideal standard o prodotto equivalente;

N. 1 attacco per lavatrice; (se non previsto in altro luogo);

N. 1 lavandino con semicolonna – Ideal standard o prodotto equivalente.

## Servizio Secondario (ove previsto):

N. 1 doccia 90x70 o 80x80 - Ideal Standard o prodotto equivalente;

N. 1 bidet sospeso, serie Tesi – Ideal standard o prodotto equivalente (se previsto);

N. 1 vaso WC sospeso, serie Tesi – Ideal standard o prodotto equivalente;

N. 1 lavandino con semicolonna – Ideal standard o prodotto equivalente.

La rubinetteria prevede miscelatori della ditta Ideal standard, o prodotto equivalente. La cassetta di risciacquo dei vasi sarà da incasso con placca bianca doppio pulsante.

## Cucina:

N. 1 attacco per lavastoviglie

N. 1 attacco per lavandino

Quanto sopra descritto costituisce dotazione dell'appartamento tipo secondo il presente capitolato. Ogni modifica richiesta dal Cliente, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, modifiche relative alla quantità e tipologia di sanitari, impianti, materiali, posizionamento e modalità di installazione sarà eseguita con costi ad integrale ed esclusivo carico del Cliente.

# Impianto elettrico

---

L'impianto elettrico prevede apparecchiature e frutti Btcino serie Living Light (bianco/nero).

## Appartamenti:

Si dovrà garantire per ogni singolo appartamento il LIVELLO 1, ai sensi della norma CEI 64-8 (allegato A) che costituisce la regola dell'arte di riferimento nell'esecuzione degli impianti elettrici, con l'obiettivo di soddisfare i requisiti minimi prestazionali richiesti per gli ambienti residenziali.

## Cantine

Nelle cantine è previsto un punto luce con relativa accensione e n°1 presa

## Predisposizione solo tubi vuoti :

impianto di climatizzazione;

Impianto di allarme;

Quando l'impianto come sopra descritto risulta già eseguito presso gli appartamenti, i costi per eventuali modifiche richieste dal Cliente saranno ad esclusivo carico del Cliente medesimo.

Predisposizione tubi vuoti per impianto antintrusione con possibilità di controllo volumetrico.

# Impianto fotovoltaico

---

L'impianto fotovoltaico sarà di tipo condominiale, quindi tutta la potenza prodotta verrà impiegata per le parti comuni e gli appartamenti.

Le pompe di calore degli appartamenti, che producono acqua calda e riscaldamento, verranno collegate al contatore condominiale, la ripartizione delle spese sui vari appartamenti verrà eseguita attraverso dei contatori certificati MID.

In questo modo tutti potranno usufruire in egual modo dei benefici dell'impianto fotovoltaico condominiale, i clienti pagheranno solo i consumi effettivi dell'unità immobiliare stessa.

Sono esclusi ottimizzatori ed eventuali batterie di accumulo.

# Impianto citofono, telefono, televisione

---

L'impianto videocitofonico sarà realizzato mediante l'installazione dell'apparecchio, completo di monitor e comandi per l'apertura elettrica del cancello pedonale. E' previsto un videocitofono ad alloggio e l'eventuale postazione aggiuntiva per gli alloggi su due livelli è da ritenersi citofonica. L'impianto citofonico sarà realizzato mediante l'installazione dell'apparecchio della ditta Btcino o similare, completo di comandi per l'apertura elettrica del cancello pedonale.

La linea telefonica viene predisposta in tutti gli appartamenti, in più si ha una un corrugato vuoto in ogni ambiente abitabile (soggiorni e camere), come predisposizione per la linea dati, quasi sempre vicina alla presa TV.

L'impianto di ricezione televisiva di tipo centralizzato per l'intero fabbricato, con installazione di antenna tradizionale con idoneo amplificatore. Ogni singolo alloggio nel rispetto della normativa vigente, sarà dotato di presa TV terrestre e satellitare in soggiorno e presa TV terrestre in ogni camera da letto e cucina.

I cancelli carrai saranno dotati di apertura automatizzata, gestiti con radio comando a distanza.

## Varianti

---

Ogni modifica alle dotazioni descritte dal presente Capitolato ed ogni tipo di variante sarà eseguita con costi ad integrale ed esclusivo carico del Cliente (le opere in variante verranno eseguite solo ad accettazione e firma del preventivo, con saldo anticipato).

## Certificazioni e libretti d'uso e manutenzione

---

Alla consegna delle unità immobiliari, in sede di rogito notarile, verrà consegnata la seguente documentazione:

- 1•Certificazioni impiantistiche: dichiarazioni di conformità;
- 2•Certificazione Energetica: A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica);
- 3•Postuma decennale

# Nota Bene

---

- A) Tutte le opere impiantistiche, le parti elencate e quelle non dettagliate potranno subire alcune variazioni, ad insindacabile giudizio del Costruttore e della Direzione lavori per il superamento di eventuali difficoltà esecutive e/o per la migliore riuscita delle stesse;
- B) Tutte le parti elencate che non verranno eseguite per scelta della Parte Acquirente, non verranno rimborsate dall'Impresa, poiché costituiscono variante al progetto iniziale;
- C) Tutte le forniture (pavimenti, rivestimenti, rubinetteria ecc.) dovranno essere acquistate esclusivamente presso i nostri showroom e la posa in opera eseguita da nostri addetti;
- D) Le opere d'imbiancatura delle pareti, dei soffitti in gesso e della copertura in legno saranno a cura e a spesa degli acquirenti, inclusa la preparazione delle superfici da tinteggiare, la stuccatura, la carteggiatura, la rasatura per eventuali illuminazioni dirette sulle pareti;
- E) Le fioriere verranno fornite vuote, impermeabilizzate (senza fornitura e posa di terra);
- F) I giardini verranno consegnati con terreno di rinterro, la rimozioni dei sassi, livellatura e la preparazione per la futura semina e piantumazione sarà da intendersi a carico degli acquirenti;
- G) E' esclusa la pulizia finale delle unità immobiliari;
- H) Tutto quanto non contemplato espressamente nel capitolato è da intendersi escluso.

Letto approvato e sottoscritto per accettazione delle parti, il

Il Promissario Acquirente/Cliente

Il Promittente Venditore

.....

.....

.....

.....