

Fabbricato residenziale a Rimini, via Baccarini Residenza “VILLA VERA”

“CAPITOLATO DI VENDITA”



1 - Premessa

Con la realizzazione dell'intervento descritto nelle pagine successive, si è cercato di perseguire gli obiettivi che un potenziale acquirente deve pretendere da un immobile di alta fascia.

L'obiettivo è migliorare le condizioni di benessere, comfort e salute all'interno della propria abitazione, intesa come rifugio da una vita sempre più impegnativa e stressante. In questa direzione puntano tutte le scelte progettuali e tecniche eseguite che si sono basate sui seguenti criteri:

- fabbricato in classe energetica **A3-A4**;
- utilizzo di materiali a basso impatto ambientale di origine naturale e di facile riciclabilità;
- elevata coibenza termica dell'involucro;
- elevato comfort con l'adozione di impianto di ventilazione meccanica degli alloggi con scambiatore di calore ai fini dei ricambi d'aria previsti dalle buone norme di conduzione dell'immobile e utile al raffrescamento di mezza stagione;
- forte riduzione delle emissioni inquinanti grazie alle scelte impiantistiche adottate a beneficio della qualità dell'aria e della quantità dei gas serra emessi;
- utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- elevato comfort acustico con benefici riscontrabili scientificamente sul nostro benessere psicofisico.

2 - Descrizione dell'opera

Il progetto si configura come intervento di riqualificazione dell'area, occupata da un edificio ad uso alberghiero, che verrà demolito a favore del nuovo fabbricato ad uso residenziale, con 11 unità abitative residenziali, che per finiture e qualità di costruzione si pone come edificio di pregio nella zona di realizzazione.

Gli obiettivi dell'intervento sono quelli di sostituire il vecchio fabbricato con un altro che proponga una qualità architettonica sottolineata da scelte stilistiche estremamente moderne, eleganti ed essenziali, che vestono con gusto volumi armonici e proporzionati.

Il progetto residenza "**Villa Vera**" è stato sviluppato con il preciso intento di offrire ai clienti una dimora di prestigio, in grado di trasmettere un forte senso di esclusività attraverso scelte mirate di carattere sia formale che funzionale. Comfort, tecnologia e qualità pongono ogni alloggio ad un livello di eccellenza.

Di seguito si descrivono alcuni materiali di struttura e rifinitura impiegati nella realizzazione dell'opera, fornendo, ove possibile, la specifica della marca e/o del tipo di manufatto. Laddove questo non risulti, sarà cura della Società Venditrice la scelta della marca e/o del tipo, garantendo comunque l'utilizzo delle migliori ditte presenti sul mercato.

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

Si riserva altresì la possibilità di variare, qualora si renda necessario, la posizione delle strutture portanti, delle tramezzature, delle aperture, degli scarichi, della canne di ventilazione e delle sistemazioni esterne.

Per quanta riguarda il rispetto della L. n. 13/89 e prevista l'accessibilità dei percorsi verticali, orizzontali e dei servizi, non sono comunque comprese forniture di sanitari con caratteristiche per portatori di handicap.

Le unità immobiliari sono consegnate "chiavi in mano" con tutte le caratteristiche di seguito citate.

I collegamenti verticali tra il piano interrato ed il piano quarto avvengono mediante ascensore e vano scala condominiale, il piano interrato è accessibile anche da una rampa carrabile.

Si prevede la costruzione di un edificio esclusivamente ad uso residenziale composto da un piano interrato destinato ad autorimesse e locali tecnici, e da cinque piani fuori terra, per un totale di 11 unità immobiliari.

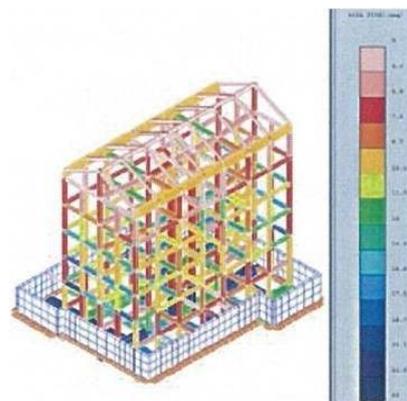
3 - Strutture portanti

Tutte le strutture portanti sono progettate in base all'ultima normativa in vigore per fabbricati in zona sismica di seconda categoria, le fondazioni, i solai e i pilastri/setti murari sono realizzati in c.a. Con nervatura in ferro, il solaio di copertura sarà realizzato anch'esso in c.a. Secondo le prescrizioni del tecnico strutturista e a insindacabile scelta della proprietà venditrice.

3.1 Strutture portanti in fondazione, in base al risultato della indagine geologica sul terreno dell'edificio sono costituite da platea con travi e cordoli di collegamento in c.a. che poggiano sul magrone di fondazione precedentemente steso sul terreno;



3.2 Strutture portanti in elevazione dell'edificio sono costituite da telai in cemento armato gettato in opera con pilastri e travi sia in spessore di solaio che in altezza; sono rispettate le caratteristiche dei materiali indicate nei disegni di progetto; le dimensioni e le sagome delle strutture sono quelle che risultano dagli elaborati strutturali autorizzati; tutti i materiali componenti le strutture (inerti, cemento, additivi, acciaio, ecc.) individuati dal progettista e verificati dal direttore lavori sono portati in cantiere da fornitori di primaria importanza.

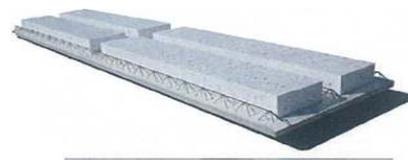


Particolare cura viene impiegata per la realizzazione dei calcestruzzi che si presentano omogenei e privi di "vespai".

3.2 Solai e solaio di copertura sono realizzati in latero-cemento e sono adeguatamente coibentati acusticamente e termicamente secondo le normative vigenti. Alcune porzioni di solaio e pensiline sono realizzate in getto di calcestruzzo pieno.



3.3 Solaio di copertura delle autorimesse e dei servizi dell'interrato sono realizzati in lastre tralicciate prefabbricate tipo predalles, come da calcoli strutturali, con adeguato copriferro e certificazione antincendio, lasciate a vista.

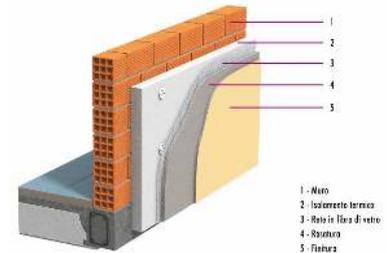


3.4 Rampe scale e pianerottoli intermedi sono realizzate in latero-cemento da cm. 16+4



4 - Murature

4.1 Murature di tamponamento, i muri perimetrali dell'edificio sono realizzati con blocchi termo-coibentati alveolari tipo Poroton di spessore cm.30 legati con malta cementizia; per migliorarne le prestazioni energetiche ed eliminare ponti termici e dispersione di calore è realizzata perimetralmente a tutto il fabbricato apposita ed idonea coibentazione termica a cappotto di idoneo spessore, come da calcoli del termotecnico, con opportuna rasatura e tinteggiatura.



4.2 Murature divisorie e i cavedi per gli impianti sono realizzati con pacchetti murari ad hoc per garantire l'opportuno grado di isolamento. I divisori fra le unità immobiliari sono eseguiti con doppia parete in Poroton con interposto adeguato isolamento termo- acustico.



4.3 Tramezzature interne alle abitazioni ed ai locali accessori ai piani fuori terra sono realizzate in laterizio dello spessore minimo di cm 10 impostate su materassino fonoisolante al fine di eliminare ponti acustici.



4.4 Tramezzature interne a garage e servizi al piano interrato, sono realizzati con blocchi in laterizio intonacati al civile REI 30 da cm.15 e verniciati.



5- Finiture

5.1 Paramenti esterni, costituiti da muratura in laterizio con coibentazione a "cappotto termico" dotata di paraspigoli, rete portaintonaco e rasatura cementizia apposita; la finitura è a intonachino a grana fine pigmentata in pasta. I parapetti esterni sono realizzati in parte in muratura con soprastanti elementi modulari in vetro temperato stratificato a norma di legge, fissato tramite strutture metalliche.

I pluviali sono realizzati con tubo in alluminio preverniciato o similare a scelta della D.L.; gli spessori minimi sono di 6/10mm., così dicasi per la scossalina a protezione delle parti terminali delle falde del tetto. Le soglie per finestre e porte finestre, sono in marmo nazionale, la forma è stabilita dalla D.L.



I plafoni delle logge, delle pensiline e delle parti comuni fuori terra sono intonacate e tinteggiate con idropittura pigmentata per esterni.

5.2 Scala, ha pedate ed alzate in lastre di marmo nazionale da cm.3 minimo con trattamento antisdrucchiolo così come i pianerottoli; e previsto uno zoccolino dello stesso materiale posato a nastro.

A partire dal piano terra i parapetti delle scale avranno struttura portante in metallo verniciato a disegno semplice con mancorrenti in legno a scelta della DL.

Il vano scale è trattato con tinteggiatura a pigmenti di quarzo o con idropittura; i colori sono a scelta della D.L.



5.3 Finiture interne, tutti i muri interni verranno rifiniti

con intonaci a base gesso o calce; gli appartamenti sono tinteggiati con idropittura traspirante, bianca a 2 mani/copertura .

Al fine di garantire un buon isolamento acustico dei singoli alloggi, vengono adottati particolari accorgimenti nei pavimenti, nelle pareti divisorie fra gli alloggi e negli scarichi verticali, nei termini di legge.

5.4 Accessi esterni e parti comuni, la pavimentazione esterna è in gres porcellanato antisdrucchiolo o in lastre di pietra/materiale antigelivo per esterni scelto dalla direzione lavori.

L'accesso alle scale dell'edificio ed all'atrio condominiale avviene dall'ingresso pedonale su via Baccarini, in corrispondenza di tale accesso sono posti in opera una pulsantiera con videocitofono collegato alle unità e le cassette della posta.

L'accesso carraio è dotato di cancello o portone sezionale con apertura telecomandata, da tale ingresso, mediante la rampa apposita, si accede al parcheggio interrato tramite il corsello di distribuzione che porta alle autorimesse e all'ascensore.



La sistemazione delle aree esterne e conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L., ed include lungo il perimetro del lotto, i lati confinanti con le strade pubbliche sono delimitati da recinzione come indicato nelle norme tecniche del RUE.

Vengono posti in opera lampade con diffusore, scelti dalla direzione lavori, dotati di lampade led a basso consumo, comandati da cellula fotoelettrica e crepuscolare, allacciati al contatore generale.

In conformità a quanto indicato nelle tavole di progetto, alcuni alloggi del piano terra sono dotati di aree scoperte/giardino in uso esclusivo, in parte pavimentate come indicato negli elaborati grafici. Vengono collocate in opera, entro pozzetti in cemento, idonee prese d'acqua per l'irrigazione munite di rubinetti portagomma nonché di predisposizione elettrica.

La delimitazione della proprietà avviene con una recinzione in metallo di disegno semplice a scelta della D.L. di altezza max 1,50 mt. conforme al regolamento comunale. Tutte le zone a verde sono piantumate con piante ad alto fusto conformemente all'autorizzazione ufficio verde.

5.5 Contatori e griglie, a protezione dei contatori acqua ed Enel e prevista la fornitura in opera di idonei armadietti con sportelli in pvc nei colori scelti dalla Direzione Lavori. I grigliati a protezione delle bocche di lupo del piano interrato sono in acciaio zincato elettrosaldato, antitacco se su percorsi pedonali.;

6 Ascensore, e previsto un ascensore tipo Schindler o similare; dotato di dispositivo automatico autolivellante con ritorno al piano in caso di mancanza di elettricità.

E' di dimensione conforme ai regolamenti attuali e la cabina, con apertura automatica delle porte, di dimensioni idonee a garantire l'accessibilità per portatori di handicap; e inoltre dotato di dispositivo di emergenza con collegamento telefonico ad una centrale operativa di assistenza, in funzione 24 ore.

La cabina, a scelta della D.L., rivestita con pannelli con una parete a specchio e marmo analogo alle scale sul pavimento.

L'impianto ha le seguenti caratteristiche:

portata 4 persone; velocità circa 0,63-1m/sec. - rallentamento 0,15; vano corsa in cemento armato; manovra automatica di ritorno al piano ed apertura porte; porta cabina con funzionamento automatico dotata di cellula



fotoelettrica; dimensioni interne vano 150x170 cm. circa; porte telescopiche da cm. 80.

7 Autorimesse, hanno pavimento in gres porcellanato o in lisciato-battuto di cemento con finitura al quarzo e sono dotate di punto luce, con presa di corrente. I portoni delle autorimesse sono di tipo a basculante in lamiera di acciaio zincato, dotate di feritoie di aerazione e serrature.

Le porte di accesso alle zone filtro, alle autorimesse, ai corridoi e al vano ascensore al piano interrato sono in ferro tipo tagliafuoco.

Le pareti sono realizzate con blocchi cavi prefabbricati in cemento normale vibro compresso grigi tinteggiati a tempera di colore bianco.

Gli spazi di manovra ed i corselli di accesso sono in cemento finito al quarzo.

La rampa inclinata di accesso ai garages in c.a. e pavimentata con pavimento industriale antiscivolo.

Il cancello carrabile è dotato di apparecchiatura per il funzionamento automatizzato alimentato a 24 Volt e dotato di telecomando.

Le autovetture potranno accedere al piano interrato attraverso una rampa carrabile.

L'accesso delle persone è garantito dalle scale, dall'ascensore e dalla rampa.



8 Serramenti

8.1 Serramenti esterni, tutti gli infissi esterni delle unità abitative, finestre e porte-finestre, sono in PVC di nuova generazione, ecologico e ferramenta "Siegenia" o equivalente trattata anticorrosione, dotata di microaerazione progressiva fino alla posizione ribalta, le vetrate a doppio o triplo vetro tipo "ONE" realizzate con distanziatori acciaio/PVC a bordo caldo anti appannamento e miscela di gas argon all'interno e un valore globale di trasmittanza termica U_w non superiore a $1,3 \text{ W/m}^2 \text{ K}$. Rispettano la Norma UNI EN 12608 e le normative europee per la permeabilità all'aria, la tenuta all'acqua, resistenza al vento e l'abbattimento acustico; oppure con analoghe caratteristiche in alluminio tipo Schuco Smart Wooda a scelta della Direzione Lavori. Maniglie e cerniere sono in cromo satinato.

Tutti i serramenti esterni sono dotati di elementi oscuranti a tapparella in alluminio comandate elettricamente e montate in cassonetto coibentato a scomparsa.

Tutti colori sono a scelta della Direzione Lavori.



8.2 Serramenti interni, i portoni blindati di ingresso agli appartamenti sono tipo Blindfort di dimensioni 90×210 , resistenza all'effrazione norma UNI ENV 1627-30 di classe 3 corrispondente a porta caposcala con rischio considerevole (villette signorili ecc.) con pannellatura in MDF su entrambi i lati, esternamente di rivestimento fibrolegnoso controbilanciato e impiallacciato con essenze in legno a disegno composto e internamente bianca; coibentati internamente. Le porte interne sono a battente o scorrevoli interno muro secondo le indicazioni progettuali, di dimensioni $\text{cm } 70-80 \times 210$ laccate bianco complete di maniglie di acciaio cromo satinato e serratura.

8.3 Serramenti garage, i garage sono dotati di basculante manuale in acciaio zincata e verniciata, completa di paracadute contro la rottura delle funi.

Le basculanti sono dotate di fori di aerazione a norma nella parte in alto e in quella in basso, contro il soffitto è prevista una veletta in rete metallica verniciata come la basculante.

in fase di costruzione è possibile integrare la dotazione di base con una porta pedonale e/o automazione



9 Pavimenti e rivestimenti, la scelta delle pavimentazioni e dei rivestimenti viene effettuata sulla base di una campionatura disponibile per le scelte dell'acquirente, e viene lasciato in dotazione per ogni alloggio 1 mq circa di ogni tipo di pavimento e rivestimento messo in opera nell'alloggio stesso. Pavimenti in piastrelle in gres porcellanato di prima scelta prezzo di listino a pie d'opera € 50,00 al mq. o legno prefinito al prezzo di listino a pie d'opera € 50,00 al mq., i rivestimenti in piastrelle in gres porcellanato di prima scelta prezzo di listino a pie d'opera € 50,00 al mq.

Si prevedono alcuni tipi di pavimentazione in relazione alle zone, per ingressi, soggiorni, cucine, disimpegno e camere da letto in gres porcellanato di formato max cm 60x60 oppure parquet in listoni prefinito di spessore mm 14, posato "a correre"; zoccolino battiscopa in legno con altezza di 7 cm montato con chiodini e silicone o in gres porcellanato.

I bagni saranno rivestiti con gres porcellanato di prima scelta di formato max cm 60x60 per il pavimento, cm 60x60 (altezza porta) per le pareti (comoda campionature). Nelle logge, nei terrazzi e nei locali tecnici sono previste piastrelle in gres porcellanato antigelivo a esclusiva scelta della ditta venditrice e della Direzione Lavori, e zoccolini battiscopa in gres porcellanato.

10 Impianti meccanici e reti tecnologiche

10.1 Impianto di riscaldamento: L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda è del tipo autonomo, uno per ogni unità immobiliare.

L'impianto di riscaldamento è costituito da pannelli radianti a pavimento, con integrazione di termoarredo elettrici nei bagni.

In ogni ambiente verrà installato un termostato per la gestione della temperatura locale per locale.

Un Impianto di ventilazione meccanica controllata centralizzato a doppio flusso con recupero di calore ad alta efficienza garantirà il ricambio d'aria costante anche a serramenti chiusi; ciò permetterà di evitare sprechi energetici e garantire la qualità dell'aria negli ambienti. Nel condominio non verrà realizzato impianto gas.

La produzione di calore verrà garantita da un generatore di calore a pompa di calore aria/acqua funzionante elettricamente, composto da una unità motocondensante esterna e da una unità interna completa di accumulo anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

La stessa pompa di calore ha la possibilità produrre acqua refrigerata per il raffrescamento estivo. La pompa di calore presa in considerazione sarà di marca Daikin modello Compact R32 da 300 o 500 lt.

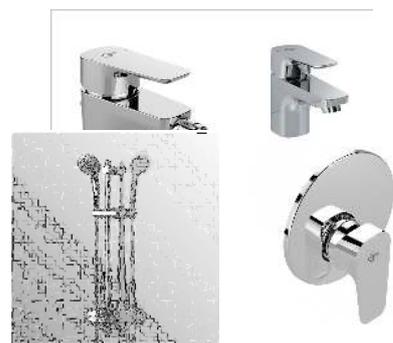


10.2 Impianto di raffrescamento, ogni unità immobiliare è dotata di sola predisposizione (rete di distribuzione, scarico condensa) dell'impianto di raffrescamento con ventilconvettore a parete (n.° 1 per la zona giorno, n.° 1 per ogni camera da letto).

10.3 Impianto idrico-sanitario, ogni unità immobiliare è dotata di un impianto di distribuzione dell'acqua calda e fredda sanitaria.

Ogni unità immobiliare è dotata di predisposizione per il montaggio di un addolcitore, sui balconi, terrazzi e giardini è previsto un rubinetto di acqua non addolcita per poter innaffiare le eventuali piante presenti.

Sono presenti i seguenti terminali di erogazione:



Bagno principale

Completo di:

Doccia con sali scendi e mix Ideal Standard Ceraplan 3 o equivalente;

Lavandino sospeso e mix lavabo Ceraplan 3 o equivalente;

Bidet sospeso Ideal Standard serie Tesi New e mix lavabo Ceraplan 3 o equivalente;

Vaso sospeso con sedile Ideal Standard serie Tesi New o equivalente;



Cucina

Complete di:

Predisposizione per alimentazione e scarico lavello cucina (questo escluso);

Attacco per lavastoviglie complete di rubinetto cromato con portagomma

Garage

Ogni garage è inoltre dotato di un rubinetto per l'acqua fredda posizionato a parete e di uno scarico predisposto per l'eventuale installazione di un lavatoio o di una lavatrice.

Predisposizione autoclave per ogni appartamento.

11 Impianto elettrico, tutti gli impianti (elettrici, telefonici, televisivi) sono realizzati in conformità alle normative CEI - U.N.E.L. vigenti e alle normative regionali.

11.1 Parti Comuni Condominiali,

L'impianto elettrico è realizzato con conduttori in rame con isolamento posti entro tubazioni in PVC pesante posate sotto traccia.

All'intero del vano scale sono poste scatole per la derivazione dei soli circuiti facenti parte delle utenze condominiali.

Le tubazioni facenti parte dei circuiti di alimentazione dei singoli appartamenti sono indipendenti e non hanno punti di promiscuità con i servizi condominiali e i circuiti di altri appartamenti.

È realizzato un impianto di terra condominiale al quale si collegano tutte le utenze compresi gli appartamenti e in servizi condominiali presenti nell'edificio.

L'impianto è costituito da picchetti in profilato zincato a croce di m. 1.50, ed intercollegati tra loro da corda di rame nudo di sezione 50 mmq.

L'impianto televisivo e satellitare è centralizzato, realizzato con materiale tipo FRACARRO o equivalente; tali antenne sono corredate da un centralino e da selettori direzionali con elementi atti alla ricezione dei diversi canali nazionali e di quelli locali.

L'illuminazione del vano scala condominiale è comandato con relè a tempo mentre, l'illuminazione esterna delle parti comuni condominiali, è comandata con relè crepuscolare e orologio. Tutte le lampade presenti sono del tipo a basso consumo per le aree interne e al led per aree esterne.

Lungo tutto il vano scale sono installati apparecchi per l'illuminazione di emergenza.

L'impianto videocitofono è a priporta e costituito da una unità di ripresa esterna collocata al cancello pedonale dell'ingresso principale, costituita dalla telecamera con ottica di ripresa, dagli organi di illuminazione con protezione trasparente infrangibile e pulsantiera dei campanelli di chiamata.

Gli impianti elettrici facenti parte dei servizi condominiali sono comandati e protetti da apparecchiature poste all'interno di quadro elettrico contenente dispositivi magnetotermici e differenziali ad alta sensibilità (30 mA). Qualora in punto di installazione dei contatori Enel fosse posto all'esterno del fabbricato dovrà essere installato un interruttore magnetotermico differenziale a bassa sensibilità con intervento selettivo in prossimità del punto di fornitura.

Sarà installata una struttura per la digitalizzazione dell'edificio (Fibra), costituita da



cavo a 4 fibre per ogni appartamento. Più un cavo a 8 fibre fino alla scatola di testa posizionata nel sottotetto, entrambe partente dal CSOE (punto arrivo operatore).

11.2 Appartamenti, gli impianti elettrici previsti per i singoli appartamenti sono realizzati in conformità a quanto indicato nella Norma CEI 64-8;V3 per la costruzione di un impianto di Livello 2.

Ogni appartamento è provvisto di un cronotermostato ambiente posto nel soggiorno e un punto predisposto in ogni camera, inoltre l'appartamento è completo di un posto videocitofonico interno, colore a scelta della D.L. In prossimità del portone d'ingresso di ogni appartamento, nel vano scale condominiale, sarà posto un pulsante di chiamata munito di cartellino portanome.

E' prevista la predisposizione dell'impianto di allarme antintrusione, realizzato mediante rivelatori volumetrici e barriere/microcontatti posti su ogni porta/finestra. Il presente impianto è composto solamente dalle tubazioni e scatole di derivazioni.

L'interruttore generale, posto sui contatori, sarà di tipo magnetotermico differenziale selettivo In 40A idn 0.3A Selettivo P.I. 6kA.

L'interruttore Generale dell'appartamento sarà da 40° con suddivisione dei circuiti come da tabella "A" di seguito riportata..

La linea montante fra contatore e quadro appartamento dovrà essere di sezione 10mmq. Gli impianti elettrici asserviti agli impianti meccanici saranno realizzati secondo le normative vigenti, secondo le prescrizioni del progettista meccanico.

Al fine di garantire una sufficiente continuità di servizio, la protezione differenziale sarà suddivisa su almeno 2 interruttori.

Saranno utilizzati interruttori differenziali di classe A per la protezione dei circuiti che alimentano condizionatori fissi.

Il centralino appartamento, posto all'interno dell'unità abitativa, sarà raggiunto direttamente dal conduttore di protezione proveniente dall'impianto di terra del condominio, al fine di permettere la corretta messa a terra degli eventuali scaricatori di sovratensione tramite opportuno mezzo di connessione.

L'impianto elettrico degli appartamenti e dei garage sarà realizzato con materiale Bticino Light o equivalente, compreso di placche, ii tutto a scelta del tecnico progettista.

Predisposizione di alimentazione di Wallbox, in ogni autorimessa, costituita da tubo d.32mm dal quadro valle contatori alle autorimesse. Il quadro valle contatore deve essere di dimensioni tali da poter alloggiare l'interruttore per la protezione della linea Wallbox.

In ogni appartamento sarà installato un quadro per ricevere e smistare la fibra in ogni stanza (QDSA), sarà predisposta una presa Fibra a fianco ogni postazione TV.

La dotazione dei punti luce, dei punti comando e delle prese all'interno delle singole unità è riportata nella tabella "A" seguente, al paragrafo Livello 2:





TABELLA A

	livello 1			livello 2			livello 3 (4)		
	Punti Prese (1)	Punti luce (2)	Prese Radio/TV	Punti Prese (1)	Punti luce (2)	Prese Radio/TV	Punti Prese (1)	Punti luce (2)	Prese Radio/TV
Per ambiente (6)									
Per ogni locale (ad es. camera da letto, soggiorno studio, ecc) (10)	8 < A ≤ 12 m ² 12 < A ≤ 20 m ² A > 20 m ²	4 [1] 5 [2] 6 [3] (12)	1 1 2	5 7 8	2 2 3	1	5 8 10	2 3 4	1
Ingresso (13)		1		1	1		1	1	
Angolo cottura		2 (1) (3)		2 (1) (3)	1		3 (2) (3)	1	
Locale cucina		5 (2) (3)	1	6 (2) (3)	2	1	7 (3) (4)	2	1
Lavanderia		3	1	4	1		4	1	
Locale da bagno o doccia (11)		2	2	2	2		2	2	
Locale servizi (WC)		1	1	1	1		1	1	
Corridoio	≤ 5 m > 5 m	1 2	1 2	1 2	1 2		1 2	1 2	
Balcone/terrazzo	A ≥ 10 m ²	1	1	1	1		1	1	
Ripostiglio	A ≥ 1 m ²	-	1	-	1		-	1	
Cantina/soffitta (8)		1	1	1	1		1	1	
Box auto (9)		1	1	1	1		1	1	
Giardino	A ≥ 10 m ²	1	1	1	1		1	1	
Per appartamento (5)		Area (5)	numero	Area (5)	numero	Area (5)	numero	Area (5)	numero
		A ≤ 50 m ²	2	A ≤ 50 m ²	3	A ≤ 50 m ²	3	A ≤ 50 m ²	3
		50 < A ≤ 75 m ²	3	50 < A ≤ 75 m ²	3	50 < A ≤ 75 m ²	4	50 < A ≤ 75 m ²	4
		75 < A ≤ 125 m ²	4	75 < A ≤ 125 m ²	3	75 < A ≤ 125 m ²	5	75 < A ≤ 125 m ²	5
		A > 125 m ²	5	A > 125 m ²	6	A > 125 m ²	6	A > 125 m ²	7
Protezione contro le sovratensioni (SPD) secondo CEI 81-10 e CEI 64-8 Sezione 534		SPD all'arrivo linea se necessari per rendere tollerabile il rischio 1		SPD all'arrivo linea se necessari per rendere tollerabile il rischio 1		SPD all'arrivo linea se necessari per rendere tollerabile il rischio 1		SPD nell'impianto ai fini della protezione contro le sovratensioni oltre a quanto stabilito per i livelli 1 e 2.	
Prese telefono e/o dati		A ≤ 50 m ² 50 < A ≤ 100 m ² A > 100 m ²	1 2 3	A ≤ 50 m ² 50 < A ≤ 100 m ² A > 100 m ²	1 2 3	A ≤ 50 m ² 50 < A ≤ 100 m ² A > 100 m ²	1 2 3	A ≤ 50 m ² 50 < A ≤ 100 m ² A > 100 m ²	1 3 4
Dispositivi per l'illuminazione di sicurezza (7)	A ≤ 100 m ² A > 100 m ²	1 2		2 3			2 3	2 3	
Auxiliari e impianti per risparmio energetico		Campanello, citofono o videocitofono		Campanello, videocitofono, antintrusione, controllo carichi, ad esempio relè di massima corrente.		Campanello, videocitofono, antintrusione, controllo carichi, interruzione domestica		Campanello, videocitofono, antintrusione, controllo carichi, interruzione domestica	

11.3 Impianto fotovoltaico è indipendente per ogni u.i. ed è dimensionato in conformità alla delibera della regione Emilia Romagna n°156/2008 e del DGR 1362- 2010 e s.m.i., e conforme alla norma CEI 0-21 e s.m.i. L'impianto fotovoltaico funziona in parallelo alla rete di distribuzione dell'energia elettrica di bassa tensione e provvede a contribuire al fabbisogno energetico dell'unità abitativa. Il sito di installazione degli impianti fotovoltaici e sulla copertura piana, non sono presenti ostacoli rilevanti modo tale da creare un ombreggiamento sui moduli che saranno installati.

Il gruppo di conversione (inverter) è idoneo al collegamento dell'impianto fotovoltaico alla rete di distribuzione, in conformità ai requisiti normativi e di sicurezza vigenti.

Il dispositivo di interfaccia, sul quale agiscono le protezioni, così come previste dalla citata norma CEI 0-21; V1, è integrato nel gruppo di conversione (inverter).

Il collegamento del gruppo di conversione (inverter) alla rete elettrica, è effettuato a valle del dispositivo generale della rete dell'utente. I moduli fotovoltaici utilizzati sono del tipo silicio monocristallino. I moduli fotovoltaici saranno n.3 da 440Wp per ogni appartamento. I cavi sono dimensionati e sistemati in modo da semplificare e ridurre al minima le operazioni di posa in opera e con particolare riguardo al contenimento delle cadute di tensione. I cavi tra i moduli fotovoltaici sono opportunamente fissati alla struttura tramite fascette, e comunque canalizzati in modo adeguato.

I cavi di collegamento tra inverter e pannelli fotovoltaici sono posati in tubo/canalina. I tubi sono in materiale plastico autoestinguente del tipo flessibile o rigido con livello di protezione minima IP55. La messa a terra di tutte le parti metalliche delle apparecchiature dell'impianto fotovoltaico esposte (moduli fotovoltaici e strutture di sostegno), secondo la normativa vigente, viene effettuata collegandolo all'impianto di messa a terra condominiale, mediante corda di rame isolata sez. 16 mmq. L'installatore dell'impianto, e in possesso di tutti i requisiti previsti dalle leggi in materia e emetterà la dichiarazione di conformità, firmata e siglata in ogni parte, che attesti l'esito delle verifiche e la data in cui le predette sono state effettuate. La messa in funzione dell'impianto fotovoltaico è a carico dell'acquirente.

12 Avvertenze

La descrizione delle opere e da intendersi sommaria e schematica ed ha il solo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali e più significativi dell'edificio, inoltre le immagini hanno puramente carattere illustrativo ed indicativo pertanto non costituiscono elemento contrattuale.

I marchi e le aziende fornitrici sono indicative delle caratteristiche dei materiali prescelti,



la Direzione Lavori e il Venditore, a proprio insindacabile giudizio, possono provvedere a scelte diverse da quelle individuate.

In fase esecutiva possono essere apportate alla presente descrizione ed al progetto le variazioni modifiche che si rendono necessarie ed opportune per motivi di ordine tecnico, funzionale ed estetico, a condizione che le stesse non comportino una riduzione del valore tecnico ed economico delle unità immobiliari.

Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di non completare eventuali forniture e posa in opera di qualsiasi materiale, la parte venditrice ha la facoltà di concedere o meno la fattibilità.

In caso di assenso non è riconosciuto alcun importo per la prestazione non effettuata.

Si specifica inoltre che l'eventuale posa e fornitura di detti materiali, se effettuata dalla parte acquirente, può avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita.

Tutti i costi inerenti agli allacci delle utenze sono da intendersi a carico degli acquirenti e/o permutanti le singole unità immobiliari.

Il costo relativo agli allacci e all'accatastamento data la dimensione e le caratteristiche del fabbricato e pari a di € 2.500,00+ IVA.

Il committente si riserva di concretizzare, durante il corso dei lavori, i particolari atti a rendere completa ed omogenea la realizzazione anche se ciò comporterà variazioni al progetto.

Letta, approvato e sottoscritto dalle parti in segno di accettazione

Rimini, li

La parte venditrice

La Parte acquirente