



Abitare Martesana

**CAPITOLATO
GENERALE**

Rev. 07



NOTA INTRODUTTIVA

Il presente documento rappresenta un'appendice al contratto di compravendita e viene allegato agli atti notarili. Quanto descritto in questo documento è quindi vincolo contrattuale per ambo le parti.

Scopo principale del presente documento è di evidenziare le caratteristiche tecniche dell'edificio e i procedimenti di personalizzazione.

L'azienda venditrice Cassina Real Estate s.r.l. ha dato mandato all'azienda Quinto s.r.l. di occuparsi del rapporto con i suoi clienti nell'ambito delle personalizzazioni degli appartamenti qui disciplinate. Quinto s.r.l. sarà quindi referente unico per gli acquirenti per quanto attiene alle questioni tecniche e relative preventivazioni di extra-capitolato che eventualmente potranno essere richieste dalla parte acquirente. Il saldo delle varianti extra-capitolato avverrà direttamente tra la parte acquirente e Cassina Real Estate s.r.l. nelle modalità sotto riportate.

I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente documento, sono citate a titolo indicativo in quanto indicano tipologie e 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 senza dover per esse dare giustificazioni di alcuna natura. In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la proprietà ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle

variazioni o modifiche che ritengono necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici, compresa la possibilità di variazione dei marchi indicati nel presente documento con altri di pari valore economico.

La casa viene acquistata con le caratteristiche riportate dal presente documento e puntualmente descritte.

L'acquirente avrà la facoltà di apportare varianti, col consenso della venditrice, previo pagamento del ticket tecnico "sblocca varianti" che ammonta ad euro 1.500,00+iva e sarà da saldare in data antecedente al primo appuntamento.

La personalizzazione, se richiesta ed accettata, potrà riguardare esclusivamente i seguenti elementi di finitura:

1. Tavolati interni dell'alloggio, solo prima della loro esecuzione, ad esclusione delle posizioni dei bagni e delle cucine che sono vincolanti;



2. Punti luce a soffitto nel solo caso che l'acquisto dell'unità abitativa avvenga in data precedente al getto del solaio di copertura della stessa, in caso contrario la personalizzazione dei punti luce a soffitto sarà possibile solo con esposizione di variante economica previa verifica tecnica di fattibilità da parte di Quinto s.r.l. o della DL;
3. Sanitari e rubinetterie presso show-room indicato dalla nostra società. Non sarà concesso lo spostamento della cappa cucina;
4. Impianto elettrico: sarà possibile la sola modifica della posizione e/o aggiunta di prese elettriche e interruttori. Non sarà concesso lo spostamento dei collettori e/o dei quadri elettrici;
5. Pavimenti e Rivestimenti presso show-room indicato dalla nostra società;
6. Porte interne e zaccalini presso show-room indicato dalla nostra società.

In merito ai punti 3 – 5 – 6, la personalizzazione potrà avvenire esclusivamente avvalendosi del fornitore indicato dalla società Quinto s.r.l. per conto della società venditrice, nell'ambito dei prodotti da essi proposti. Il pagamento delle eventuali varianti avverrà tra l'acquirente dell'unità immobiliare direttamente con la società venditrice secondo le modalità di seguito riportate. Qualora l'acquirente ritenga non soddisfacenti i prodotti in variante proposti o non ritenga di voler sostenere la spesa esposta, e non trattabile, si procederà con la fornitura e posa dei prodotti di capitolato facenti parte del presente contratto di compravendita.

In merito a tutti i punti, la personalizzazione avverrà secondo calendario che verrà trasmesso dalla società venditrice. Eventuali ritardi nelle scelte dei prodotti che potrebbero impattare negativamente sul cronoprogramma del cantiere autorizza fin da ora la società venditrice alla fornitura e posa dei prodotti di capitolato a scelta della DL.

Per i punti 1 – 2 – 4 l'acquirente avrà a disposizione due appuntamenti coi tecnici della società Quinto s.r.l. per conto della società venditrice, ciascuno dei quali dovrà essere conclusivo della fase (tavolati e punti luce – impianto elettrico) con firma esecutiva dei layout di cantiere: si invitano pertanto gli acquirenti intenzionati all'esecuzione di varianti di avvalersi di tecnici esterni per consentire il rispetto dei tempi e delle modalità sopra descritte. Rimane insindacabile facoltà di Quinto srl per conto della parte venditrice eseguire un solo appuntamento anziché due, qualora le tempistiche di cantiere richiedano velocità di progettazione. Eventuali ritardi nelle scelte delle disposizioni interne/impiantistiche che potrebbero impattare negativamente sul cronoprogramma del cantiere autorizza fin da ora la società venditrice alla realizzazione dell'opera per come acquistata secondo planimetria



allegata alla presente e secondo quanto previsto da questo documento di capitolato.

Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di non avvalersi delle finiture stabilite nella descrizione lavori, (porte, sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti) in quanto ritiene di effettuare una propria fornitura, potrà eseguire le opere di integrazione o modifica solo successivamente alla consegna e relativo rogito dell'unità abitativa. In ogni caso i prodotti di capitolato saranno sempre posati.

Non sarà riconosciuto alcun importo in deduzione per la mancata fornitura di materiali e relativa posa, se non in caso di bilanciamento in positivo con materiali richiesti dall'acquirente in variante al capitolato, riferito al fornitore di competenza. A titolo esemplificativo importi in deduzione per quanto riguarda le porte interne non potranno essere compensati con importi in aggiunta (variante) sui sanitari/rubinetterie.

La rubinetteria dei lavandini bagno non sarà mai scorporabile, qualora la parte acquirente desideri installare un mobile con lavabo integrato lo potrà fare in autonomia (non è possibile acquistare mobili bagno tramite la parte venditrice) dopo la stipula del rogito di vendita. I rubinetti previsti da capitolato saranno consegnati nella propria confezione al momento della consegna dell'immobile.

E' previsto al termine degli step su riportati una visita al cantiere, nei tempi che la società Quinto s.r.l. per conto della parte venditrice deciderà ad unica sua discrezione, per la visione di quanto progettato, nonché per consentire alla parte acquirente di prendere le misure in vista dell'arredo. Tale visita non sarà propedeutica alla revisione di quanto progettato negli incontri precedenti, che rimane vincolante.

Sarà possibile eseguire solo una visita al cantiere (massimo 3 persone – no bambini) prima della stipula del rogito, si invita dunque la parte acquirente, che sarà avvisata con almeno un mese di anticipo, a munirsi delle occorrenti informazioni per far fruttare al massimo tale incontro.

La parte acquirente prende si da ora atto e accetta senza riserve che non sarà possibile per ragione alcuna l'installazione di qualsiasi tipo di mobilio/arredo prima della stipula del rogito. Altresì non sarà possibile eseguire l'attivazione della fornitura elettrica privata prima del rogito.

Eventuali opere in variante (modifiche o sostituzioni di finiture), saranno preventivate e per accettazione sarà richiesto un'anticipazione del 50% oltre IVA sugli importi pattuiti. Il saldo delle opere extra capitolato sarà regolato entro i 60 giorni antecedenti alla data di rogito.

Tutte le finiture e i materiali, pur rimanendo negli standard qualitativi previsti, potranno variare ad insindacabile giudizio della Venditrice e della Direzione Lavori.



Descrizione del Progetto: Residenze “Abitare Martesana” – Palazzine “F” e “G”

Il presente documento descrive le caratteristiche del progetto relativo alle residenze Abitare Martesana, nello specifico le palazzine contraddistinte con le lettere “F” e “G”, che prevedono la realizzazione di complessivi 68 alloggi. Le due palazzine, ciascuna strutturata su sette livelli (sei fuori terra e un piano interrato comune), sono progettate secondo criteri di funzionalità ed efficienza.

A. Piano Interrato

Il piano interrato, comune alle due palazzine, ospita:

- Autorimesse pertinenti agli alloggi;
- Cantine di pertinenza degli appartamenti;
- Vani di interesse comune, tra cui locale immondezzaio e vano contatori elettrici.

L’accesso al piano interrato è garantito tramite:

1. Rampa carrabile;
2. Scale condominiali di ciascun edificio;
3. Ascensori condominiali.

B. Piani Fuori Terra

Palazzina “F”

La palazzina “F” è composta da n. 34 alloggi di diversa metratura, ognuno dotato di porzioni esclusive di aree esterne.

- L’altezza interna utile dei vani è fissata in 2,70 metri, salvo eventuali abbassamenti o finte travi necessarie per l’alloggiamento di impianti tecnici. Tali interventi, qualora richiesti da esigenze costruttive, saranno eseguiti a discrezione esclusiva della Direzione Lavori e non richiederanno preventivo accordo con gli acquirenti.
- Gli spazi comuni comprendono i vani scala e gli ascensori per il collegamento tra i piani.

Palazzina “G”

La palazzina “G” presenta le medesime caratteristiche della palazzina “F” e si compone di n. 34 alloggi di diversa metratura, anch’essi dotati di porzioni



esclusive di aree esterne.

- Anche in questo caso, l'altezza interna utile dei vani è pari a 2,70 metri, con possibilità di abbassamenti o finte travi per esigenze impiantistiche, senza obbligo di previa consultazione degli acquirenti.
- Sono previsti volumi dedicati a scala e ascensore per il collegamento tra i livelli del fabbricato.

Ingressi

- Ingresso pedonale: L'accesso principale pedonale al compendio avverrà da una via di nuova formazione, il cui numero civico sarà determinato a seguito del completamento delle opere di urbanizzazione. In prossimità dell'ingresso pedonale saranno collocati i contatori elettrici delle due palazzine.
- Ingresso carrabile: L'accesso carrabile è previsto tramite una rampa di nuova realizzazione, ubicata lungo la medesima via dell'ingresso pedonale sopra descritto.

C. Parti Comuni

Le parti comuni del complesso includono:

1. Piano interrato: Locali comuni come descritto nella sezione A, destinati a servire entrambe le palazzine.
2. Piano terra:
 - Caselle postali, situate in prossimità del videocitofono di ingresso principale;
 - Locali accessori alle residenze, di proprietà del supercondominio che comprende l'intero complesso residenziale "Abitare Martesana", costituito da sette palazzine complessive.

Tale descrizione costituisce parte integrante della documentazione progettuale e contrattuale del complesso residenziale, vincolando i futuri acquirenti alle disposizioni in essa contenute.

INDICE

1 CAPITOLATI ARCHITETTONICI E IMPIANTISTICI

| | | |
|------|---|----|
| 1.1 | STRUTTURE | 12 |
| 1.2 | ISOLAMENTO TERMICO | 13 |
| 1.3 | PARETI PERIMETRALI | 13 |
| 1.4 | PARETI DIVISORIE TRA LE DIVERSE UNITÀ ABITATIVE | 14 |
| 1.5 | ISOLAMENTO TERMO-ACUSTICO SOLAIO PIANO TERRA | 14 |
| 1.6 | ISOLAMENTO ACUSTICO SOLAI DEI DIVERSI PIANI | 15 |
| 1.7 | COPERTURA TETTO | 17 |
| 1.8 | INFISSI ESTERNI | 17 |
| 1.9 | TRASMITTANZA TERMICA | 17 |
| 1.10 | IMPIANTO IDRICO SANITARIO | 18 |
| 1.11 | IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E DI RAFFRESCAMENTO | 18 |
| 1.12 | IMPIANTO ELETRICO | 19 |
| 1.13 | IMPIANTO TELEFONICO | 19 |
| 1.14 | IMPIANTO VIDEOCITOFONICO | 20 |
| 1.15 | IMPIANTO TV CENTRALIZZATO | 20 |
| 1.16 | IMPIANTO FOTOVOLTAICO | 21 |
| 1.17 | IMPIANTO ASCENSORE | 22 |

| | | |
|------|--|----|
| 1.18 | IMPIANTO VENTILAZIONE MECCANICA | 22 |
| 1.19 | IMPIANTO ANTIFURTO | 24 |
| 1.20 | TINTEGGIATURE | 24 |
| 1.21 | LIBRETTO D'USO E MANUTENZIONE E FASCICOLO TECNICO | 39 |

2 CAPITOLATI DOMESTICI

| | | |
|------|---|----|
| 2.1 | PORTONCINI DI INGRESSO | 25 |
| 2.2 | PORTE INTERNE | 26 |
| 2.3 | PORTE CANTINE E PIANO INTERRATO | 28 |
| 2.4 | PORTE BASCULANTI BOXES | 31 |
| 2.5 | MURATURE INTERNE ALLE UNITÀ ABITATIVE | 34 |
| 2.6 | ZOCCOLINI BATTISCOPI INTERNI | 34 |
| 2.7 | SOGLIE E DAVANZALI | 35 |
| 2.8 | PAVIMENTI E RIVESTIMENTI | 35 |
| 2.9 | FACCIAE | 36 |
| 2.10 | TERRAZZI | 37 |
| 2.11 | SCALE | 38 |
| 2.12 | SISTEMAZIONI ESTERNE PERTINENTI AI FABBRICATI | 39 |

CAPITOLATI
ARCHITETTONICI
E IMPIANTISTICI



1.1 STRUTTURE

Le strutture dell'edificio saranno caratterizzate come segue:

- Fondazioni:

Le fondazioni saranno di tipo a platea, realizzate mediante getto in opera di calcestruzzo armato con adeguate caratteristiche di resistenza. La superficie della platea, lisciata direttamente durante il getto, costituirà il pavimento finito di tutto il piano interrato, compresi i vani scala

- Strutture verticali:

I pilastri e i setti saranno eseguiti in calcestruzzo armato gettato in opera, garantendo resistenza e durabilità.

- Strutture orizzontali:

I solai di tutti i livelli dell'edificio saranno realizzati con la tecnologia della piastra o soletta piena, assicurando solidità strutturale.

Nota: Tutte le opere strutturali saranno eseguite conformemente al progetto approvato e alle relazioni tecniche delle opere in calcestruzzo armato, denunciate presso gli enti competenti. Tali interventi saranno realizzati nel rispetto delle normative vigenti, sotto la supervisione del Direttore dei Lavori Strutture.

1.2 ISOLAMENTO TERMICO

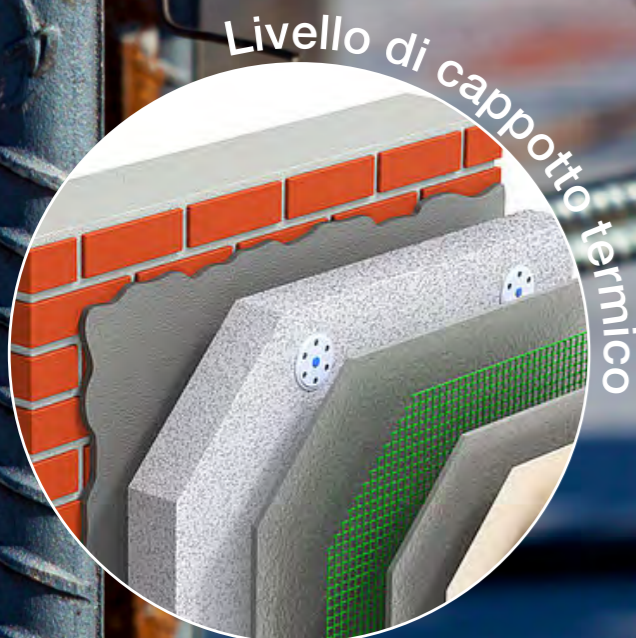
L'edificio sarà realizzato con tecnologia a secco, integrando un sistema isolante ad alte prestazioni per garantire la protezione termica.

- Pareti perimetrali:

Le pareti esterne saranno coibentate con uno strato di lana di roccia dello spessore di 26 cm, assicurando un'elevata efficienza energetica.

- Loggiati:

Gli intradossi e gli estradossi dei loggiati saranno coibentati. In caso di logge poste sopra locali abitati, sarà aggiunto un ulteriore strato isolante per migliorare la protezione termica.





1.3 PARETI PERIMETRALI

Le murature perimetrali, dello spessore complessivo di 52 cm, saranno realizzate con tecnologia a secco e avranno la seguente stratigrafia (o soluzioni equivalenti):

1. Strato interno:

- Lastra in gesso Acquaboard BA13 (spessore 1,25 cm)
- Pannello isolante in lana minerale (densità 70 kg/m³, spessore 10 cm) su struttura a doppio montante M100
- Lastra in gesso PregyPlac BA13 (spessore 1,25 cm)

2. Intercapedine:

- Pannello isolante in lana minerale (densità 70 kg/m³, spessore 6 cm) su struttura a doppio montante M50
- Lastra in gesso PregyPlac BA13 (spessore 1,25 cm)
- Lastra in gesso Ladura Light BA13 (spessore 1,25 cm)

Nota Bene: Il Direttore dei Lavori, a sua esclusiva discrezione, potrà sostituire la tecnologia descritta con una soluzione equivalente in termini di prestazioni termiche e acustiche.

1.4 PARETI DIVISORIE TRA LE DIVERSE UNITÀ ABITATIVE

L'edificio sarà realizzato con tecnologia a secco, integrando un sistema isolante ad Le pareti divisorie tra i vari alloggi saranno realizzate con tecnologia a secco, una soluzione all'avanguardia che assicura un comfort acustico ai massimi livelli dell'edilizia moderna. Queste pareti, grazie a un particolare sistema di infittimento e sfalsamento delle strutture del cartongesso, garantiranno anche una caratteristica anti-effrazione.

Le pareti, dello spessore complessivo di 47 cm, saranno composte come segue (o con soluzioni similari):

- Lastra in gesso LaDura Plus BA13 – spessore 1,25 cm



- Lastra in gesso PregyPlac BA13 – spessore 1,25 cm
- Pannello isolante in lana minerale (densità 70 kg/m³, spessore 7 cm), montato su struttura doppio montante M75
- Intercapedine d'aria
- Lastra in gesso LaDura Plus BA13 – spessore 1,25 cm
- Pannello isolante in lana minerale (densità 70 kg/m³, spessore 7 cm), montato su struttura doppio montante M75
- Lastra in gesso PregyPlac BA13 – spessore 1,25 cm
- Lastra in gesso LaDura Plus BA13 – spessore 1,25 cm poste sopra locali abitati, sarà aggiunto un ulteriore strato isolante per migliorare la protezione termica.

1.5 ISOLAMENTO TERMO-ACUSTICO SOLAIO PIANO TERRA

Per garantire un efficace isolamento tra il piano interrato e gli ambienti sovrastanti, sarà realizzato un vespaio aerato, progettato per consentire la circolazione dell'aria attraverso appositi interstizi e il deflusso verso l'esterno mediante bocchette collocate sulla facciata.

Sopra il vespaio verranno posati i seguenti strati di isolamento:

- Pannelli termo-acustici
- Materassino acustico

1.6 ISOLAMENTO ACUSTICO SOLAI DEI DIVERSI PIANI

Per offrire un comfort acustico, i pavimenti sono isolati acusticamente mediante la posa di un idoneo materassino termo-acustico in polietilene.

1.7 COPERTURA TETTO

Il tetto rappresenta un elemento essenziale dell'edificio, svolgendo non solo una funzione strutturale di protezione, ma anche un ruolo cruciale nel garantire condizioni ottimali di comfort termico, sia nella stagione estiva che in quella invernale.

La copertura sarà realizzata con solaio a piastra, sopra il quale verrà posato un pacchetto isolante di alta prestazione. Completeranno il sistema le lattonerie, tra cui scossaline, converse e canali di gronda, tutte realizzate in lamiera verniciata per assicurare durata ed efficienza. Inoltre, saranno installati dispositivi di ancoraggio, conformi agli schemi di progetto, per consentire interventi di manutenzione in completa sicurezza.

1.8 INFISSI ESTERNI

I serramenti saranno in PVC di ultima generazione, di colore bianco, e dotati di zanzariere integrate. La tecnologia delle guarnizioni e l'utilizzo di vetri multipli con intercapedine riempita di gas Argon garantiranno eccellenti prestazioni in termini di isolamento termico, acustico e tenuta agli agenti atmosferici.

Il sistema di oscuramento sarà realizzato con avvolgibili motorizzati in alluminio coibentato, assicurando praticità ed efficienza. Le porte-finestre di ampiezza superiore a 160 cm saranno del tipo traslante scorrevole, offrendo una soluzione elegante e funzionale. Le zanzariere scorrevoli contribuiranno a migliorare il comfort abitativo, permettendo di mantenere i serramenti aperti senza il rischio dell'ingresso di insetti.

1.9 TRASMITTANZA TERMICA

In un contesto in cui i consumi energetici e l'impatto ambientale derivano in gran parte dal riscaldamento e raffrescamento degli edifici, è fondamentale ottimizzare l'efficienza energetica, riducendo le dispersioni termiche.

I serramenti installati nell'edificio rispettano rigorosamente i requisiti normativi, presentando valori di trasmittanza termica inferiori a $U_w 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$. Questa certificazione garantisce un'elevata efficienza energetica, contribuendo a ridurre i consumi e migliorando le prestazioni generali dell'involucro edilizio.

1.10 IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto idrico sarà progettato e dimensionato da un tecnico abilitato, che redigerà un progetto conforme alle normative vigenti. L'esecuzione dell'impianto seguirà scrupolosamente tale progetto, nonché le prescrizioni legali applicabili.

L'allacciamento alla rete idrica comunale avverrà tramite tubazioni zincate, alle quali saranno collegati i contatori. Da questi si dirameranno le tubazioni che forniranno l'acqua a tutti i piani dell'edificio, con il supporto di un autoclave a palazzina. Per ogni unità abitativa sarà installato un contabilizzatore di consumi (per acqua calda, fredda e acqua per riscaldamento), al fine di ripartire equamente i costi in base al consumo effettivo di ciascun appartamento.

Le colonne di scarico per le acque nere saranno realizzate con materiale silenziato e installate con collarini in gomma antivibrante per ridurre le vibrazioni e i rumori.

Gli apparecchi sanitari per ogni unità abitativa saranno della linea ELIOS marca KARAG, con rubinetteria EASTER marca KARAG (o prodotti equivalenti di pari valore economico a unica discrezione della Direzione Lavori).

CUCINA

- Punto lavastoviglie: scarico e acqua fredda
- Punto lavello: scarico e acqua calda/fredda

BAGNO

- Lavabo: cm 60, a colonna/semicolonna/sospeso, con miscelatore
 - Vaso: sospeso con sedile e cassetta di scarico a doppio comando
 - Bidet: monoforo sospeso con miscelatore
 - Piatto doccia: 70x90 cm con soffione e doccino (misura prevalente se in contrasto con la planimetria)
 - Vasca (se prevista): 170x70 cm con rubinetteria a parete
- 1 Punto lavatrice (solo in un bagno dell'alloggio): scarico e fredda.

KARAG

WC E BIDET

Linea ELIOS
Mod. 2630 e 2635
Sospeso



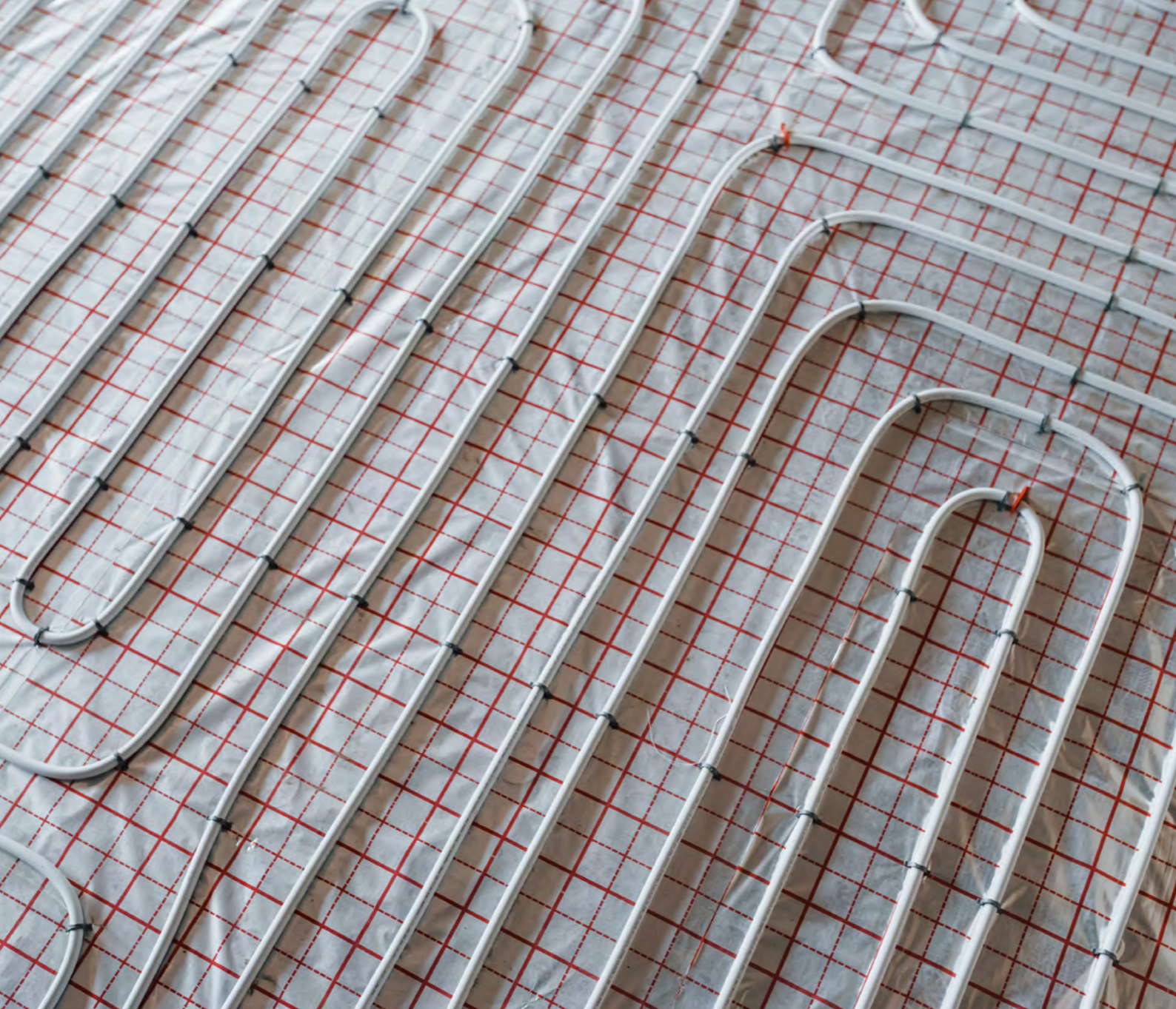
PIATTO DOCCIA

Dim. 70x90 cm
In acrilico

MISCELATORE LAVABO

Linea EASTER
Mod. AZ16379C
Cartuccia ceramica





1.11 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E DI RAFFRESCAMENTO

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento sarà centralizzato, con regolazione e contabilizzazione indipendente per ciascun appartamento, garantendo autonomia di controllo per ogni unità abitativa.

Produzione del Calore, Acqua Calda e Raffrescamento

La produzione di energia termica è affidata a due pompe di calore per palazzina, alimentate ad energia elettrica e integrate con pannelli fotovoltaici, installati sulla copertura. Le pompe di calore saranno utilizzate per la produzione di acqua calda sanitaria (bagni e cucine) e per il riscaldamento degli appartamenti tramite

serpentine a pavimento. Durante la stagione estiva, la centrale termica fornirà il raffrescamento degli ambienti attraverso un impianto canalizzato centralizzato idronico, suddiviso in due zone: zona giorno e zona notte.

Nota: Eventuali controsoffitti necessari per l'installazione dell'impianto di climatizzazione non sono previsti nelle schede di vendita. Qualora necessari, saranno posizionati nei disimpegni e avranno altezza variabile da h 240 cm a h 210 cm. In caso di esigenze tecniche che emergano durante la fase di cantiere, la Direzione Lavori avrà facoltà di prescrivere l'installazione di ribassamenti in altre stanze, nonché di finte travi, a suo insindacabile giudizio, senza necessità di autorizzazione da parte dell'acquirente.

Termoregolazione e Contabilizzazione Individuale

Il sistema progettato permette di mantenere l'autonomia dell'impianto per ogni unità abitativa, garantendo al contempo il maggior rendimento dell'impianto centralizzato. Per un controllo preciso del consumo energetico, in corrispondenza degli ingressi di ogni unità abitativa, verranno installati contabilizzatori per rilevare il consumo effettivo di energia.

Sistema di Riscaldamento e Raffrescamento Ambienti

Il riscaldamento sarà garantito da pannelli radianti a pavimento, che riscaldano gli ambienti tramite irraggiamento. Il sistema sarà controllato da termostati installati in ogni stanza, permettendo una regolazione autonoma della temperatura in ogni ambiente.

Il raffrescamento avverrà tramite un sistema di climatizzazione ad aria canalizzata, idronico, gestito dalla centrale termica del condominio, suddiviso in due zone di comando: zona giorno e zona notte.

Nei bagni, per un maggiore comfort termico, sarà installato uno scaldasalviette (funzionante a elettrico o ad acqua, a seconda delle indicazioni della Direzione Lavori).

Il moderno sistema di riscaldamento a pavimento a bassa temperatura distribuisce il calore tramite serpentine integrate in pannelli termoisolanti, con tubazioni di alta qualità, garantendo la costanza delle performance nel tempo e impedendo fenomeni di incrostazione o corrosione.

La distribuzione dell'impianto avverrà tramite sistema a collettore, installato in una nicchia a parete, dove convergeranno le tubazioni per ciascun locale (posizione determinata a unica discrezione della Direzione Lavori).

1.12 IMPIANTO ELETTRICO

Ogni alloggio sarà dotato di impianto elettrico a doppio circuito (per corpi illuminanti e per elettrodomestici) costituito da condotti in tubazioni incassate, fili di rame isolati di adeguata sezione, realizzato secondo le vigenti normative. Non sarà fornito alcun tipo di corpo illuminante per l'interno dell'appartamento.

IMPIANTO ELETTRICO AREE ESTERNE:

L'impianto elettrico dei balconi e/o terrazzi, dei porticati esterni sarà realizzato nel rispetto di quanto previsto dal progetto e l'illuminamento sarà realizzato con corpi illuminanti modello a discrezione della Direzione Lavori provvisti di lampade.

IMPIANTO ELETTRICO UNITÀ ABITATIVE:

Gli interruttori saranno della VIMAR, o similare, con placche di colore bianco. L'impianto elettrico del singolo appartamento "tipo" ricalcherà all'incirca lo schema sotto riportato e sarà personalizzabile secondo le esigenze degli utilizzatori (l'elenco sotto riportato è indicativo e non vincolante)

SOGGIORNO-PRANZO:

- n.2 punti luce deviato (invertito per appartamento trilocale)
- n.1 prese bipasso 10/16A
- n.5 presa tipo Schuko

CUCINA-ANGOLO CUCINA:

- n.1 punto luce deviato
- n.2 interruttori
- n.2 prese bipasso 10/16A
- n.7 prese Schuko
- n.2 interruttori 0/I

DISIMPEGNO:

- a seconda delle dimensioni, n.1/2 punto luce deviato



BAGNO:

- n.2 punti luce
- n.1 punto pulsante tirante con ronzatore
- n.1 presa bipasso 10/16A
- n.1 presa schuko

BAGNO DI SERVIZIO/ LAVANDERIA:

- n.2 punti luce
- n.1 presa bipasso 10/16A
- n.1 presa schuko
- n.1 interruttore 0/I
- n.1 punto pulsante tirante con ronzatore

CAMERA MATRIMONIALE:

- n.1 punto luce invertito
- n.1 prese bipasso 10/16A
- n.3 presa Schuko

CAMERA DOPPIA:

- n.1 punto luce invertito
- n.1 prese bipasso 10/16A
- n.2 presa tipo Schuko

BALCONE:

- n.1 punto luce a parete
- n.1 presa tipo Schuko

BAGNO DI SERVIZIO/ LAVANDERIA:

- n.2 punti luce
- n.1 presa bipasso 10/16A
- n.1 presa schuko
- n.1 interruttore 0/I
- n.1 punto pulsante tirante con ronzatore

TERRAZZA:

- n. 1/2 punti luce a parete con interruttore interno (a seconda della dimensione dell'alloggio)
- n.1/2 presa schuko per esterni (a seconda della dimensione dell'alloggio)
- predisposizione sirena interna/ esterna allarme antintrusione

VERDE PRIVATO (APPARTAMENTI)

- n.4 punti luce a lampioncino con relative lampade per esterni
- n. 1/2 punti luce a parete (a seconda delle dimensioni dell'alloggio)
- n.1/2 presa shuko per esterni (a seconda delle dimensioni dell'alloggio)

CANTINA:

- n.1 punto luce a parete con interruttore
- n.1 presa stagna 10A

BOX:

- n.1 punto luce a parete con interruttore
- n.1 presa 10A
- predisposizione per ricarica di veicoli elettrici



1.13 IMPIANTO TELEFONICO

Sono previste prese telefoniche rete dati RJ45 nel soggiorno, e nelle camere.

1.14 IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

Sarà della ditta VIDEX o similare.

Il video ricevitore interno sarà installato nella zona giorno di ciascun alloggio, in prossimità della porta di ingresso.



1.15 IMPIANTO TV CENTRALIZZATO

È prevista l'installazione dell'antenna TV sul tetto di ciascun fabbricato con impianto satellitare. L'alloggio sarà dotato di una presa TV ed una sat nel soggiorno e una presa TV nelle camere.

1.16 IMPIANTO FOTOVOLTAICO

I pannelli fotovoltaici condominiali verranno installati in copertura sopra idoneo supporto avente caratteristiche sia come da progetto dell'impianto che come da relazione tecnica ex-legge 10/91.



1.17 IMPIANTO ASCENSORE

Gli impianti ascensore condominiali saranno di tipo oleodinamico a pistone con le seguenti caratteristiche:

- cabina in lamiera di acciaio esternamente elettro zincata ed internamente rivestita in lamiera zincata e plastificata con dimensioni interne conformi alla
- normativa sulle barriere architettoniche, portata 6 persone (450 Kg) completa di specchio sulla parete di fondo per metà altezza, pavimento da definire e profili interni in acciaio inox;
- porte cabina in lamiera di acciaio con funzionamento scorrevole telescopico;
- porte ai piani da cm. 85/90 x 200 in lamiera di acciaio con funzionamento scorrevole telescopico e finitura inox satinato scelto dalla D.L.



1.18 IMPIANTO VENTILAZIONE MECCANICA

L'impianto di ventilazione meccanica controllata a doppio flusso con recuperatore di calore, il ricambio dell'aria viene assicurato meccanicamente con immissione nei locali "nobili" (zone giorno e camere da letto) ed estrazione dai servizi igienici e dalla cucina.

L'aria nuova viene immessa nell'abitazione per mezzo di canali di immissione, passando attraverso lo scambiatore di calore e viene distribuita nel soggiorno e nelle camere.



1.19 IMPIANTO ANTIFURTO

La nostra attenzione nei confronti della sicurezza ci ha portati a dotare tutte le nostre case della predisposizione per impianto di allarme di tipo perimetrale ed un punto volumetrico, nelle zone più idonee al posizionamento di rilevatori anti-intrusione. Tale dotazione nel mondo così evoluto dell'impiantistica antintrusione è ritenuta la base per poter accedere a tutti i servizi che il mercato dispone, consci del fatto che è l'utente finale a decidere la tecnologia rispondente alle proprie necessità.

I soli appartamento dei piani terra hanno la predisposizione per l'installazione delle inferriate di sicurezza, quest'ultime escluse dal capitolato. Per i piani superiori non è prevista predisposizione per le inferriate di sicurezza che, qualora desiderata, dovrà essere acquistate a parte.



1.20 TINTEGGIATURE

Gli alloggi verranno consegnati senza le tinteggiature finali che rimarranno a carico dell'acquirente, da realizzarsi come variante economica usufruendo dei fornitori della parte venditrice (previa autorizzazione della stessa) o, in alternativa, con fornitore incaricato direttamente dalla parte acquirente ma esclusivamente dopo il rogito di acquisto.

Le parti comuni sono invece consegnate tinteggiate.

1.21 LIBRETTO D'USO E MANUTENZIONE 39 E FASCICOLO TECNICO

Forniamo al condominio (presso l'amministratore incaricato) il fascicolo tecnico dell'immobile dove sono contenute le indicazioni della manutenzione di tutte le parti condominiali e dove, a corredo, vengono allegate le documentazioni tecnico – amministrative relative al condominio (pratiche edilizie, collaudo statico, certificazioni di conformità degli impianti comuni ecc.)

CAPITOLATI DOMESTICI



2.1 PORTONCINI DI INGRESSO

Le unità abitative saranno dotate di portoncini blindati modello TIMACK, dimensioni 90x210 cm. Internamente i pannelli avranno una finitura cieca liscia di colore bianco, mentre esternamente saranno rivestiti in legno o laccati, con colorazioni definite a discrezione della Direzione Lavori.

Caratteristiche di sicurezza:

I portoncini saranno certificati in classe 3 antieffrazione, garantendo un'elevata protezione.

Prestazioni termo-acustiche:

Per assicurare il rispetto dei requisiti termo-acustici, i portoncini saranno dotati di:

- Isolamento interno in polistirolo ad alta densità.
- Lama parafreddo a ghigliottina con discesa automatica nella parte inferiore.
- Guarnizioni su tre lati per protezione contro spifferi e isolamento acustico.

La Direzione Lavori si riserva la facoltà di sostituire i portoncini con modelli di pari valore e caratteristiche.

TiMack



2.2 PORTE INTERNE

Le porte interne, di prima scelta, saranno fornite dal marchio TIMACK serie EASY, con finiture disponibili nei colori previsti dalla casa per questa serie. La maniglia prevista è la SICMA mod. SHELBY in cromo satinato.

Eventuali richieste di varianti saranno valutate e contabilizzate in base ai criteri stabiliti all'articolo 35 del presente documento. La Direzione Lavori si riserva la possibilità di sostituire i modelli previsti con altri di pari valore.



TiMack

2.3 PORTE CANTINE E PIANO INTERRATO

Le porte delle cantine al piano interrato saranno del tipo reversibili, dotate di serratura Yale.

Le porte dei locali tecnici, immondizia e accesso dai vani scala/ascensore saranno in ferro, equipaggiate con serratura Yale, e rispondenti ai requisiti di sicurezza antincendio con una classificazione REI conforme alle normative vigenti.



Yale®

2.4 PORTE BASCULANTI BOXES

Le porte basculanti saranno realizzate in lamiera grecata zincata e verniciata a polvere di colore avorio, dotate di serratura standard Yale.

Automazione e controllo:

Ogni basculante sarà predisposta per una futura motorizzazione eventualmente azionabile tramite un telecomando a distanza.

Predisposizione per la ricarica di veicoli elettrici:

Ogni box sarà dotato di una linea elettrica dedicata (tubo vuoto), predisposta per consentire l'installazione, a cura e spese dell'acquirente, di una colonnina di ricarica elettrica e dei relativi magnetotermici. La linea sarà dimensionata per una potenza massima di 6 kW – 230 V.

Per l'attivazione del servizio di ricarica, il proprietario del box dovrà provvedere autonomamente e a proprie spese - esclusivamente post rogito - a:

- Installare un interruttore di protezione nel locale contatori.
- Fornire, posare e collegare la colonnina scelta.

La società venditrice non si assume alcuna responsabilità né oneri per la realizzazione o il funzionamento dell'impianto di ricarica.

Yale[®]





2.5 MURATURE INTERNE ALLE UNITÀ ABITATIVE

Le murature interne agli alloggi saranno realizzate con tecnologia a secco, garantendo leggerezza, resistenza e ottime prestazioni termo-acustiche. È prevista una distinzione tra le pareti interne che dividono le stanze e quelle attrezzate dei bagni, con le seguenti caratteristiche (o similari):

Pareti interne stanza-stanza (spessore complessivo: 12,5 cm)

- Lastra in gesso LaDura Light BA13, spessore 1,25 cm
- Lastra in gesso PregyPlac BA13, spessore 1,25 cm
- Pannello isolante in lana minerale, spessore 7 cm, su struttura con montante M75

- Lastra in gesso PregyPlac BA13, spessore 1,25 cm
- Lastra in gesso LaDura Light BA13, spessore 1,25 cm

Pareti attrezzate bagno (spessore complessivo: 15 cm)

- Lastra in gesso LaDura Light BA13, spessore 1,25 cm
- Lastra in gesso PregyPlac BA13, spessore 1,25 cm
- Pannello isolante in lana minerale, spessore 10 cm, su struttura con montante M100
- Lastra in gesso PregyPlac BA13, spessore 1,25 cm
- Lastra in gesso LaDura Light BA13, spessore 1,25 cm

Nota tecnica: Se necessario, potranno essere adottate soluzioni con spessori differenti rispetto a quanto indicato. Eventuali variazioni saranno autorizzate tramite specifico ordine di servizio emesso dalla Direzione Lavori.

2.6 ZOCCOLINI BATTISCOPA INTERNI

Gli appartamenti saranno finiti con zoccolino in legno colore coordinato al colore delle porte di capitolato, inchiodato o incollato alle pareti dei locali.

2.7 SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie e i davanzali delle porte-finestre e finestre saranno realizzati in pietra naturale, selezionata per garantire spessore adeguato, resistenza e armonia cromatica con il contesto architettonico.

Caratteristiche tecniche:

- I davanzali saranno dotati di gocciolatoio inferiore e di gocciolatoio laterale sulla faccia superiore, per migliorare il deflusso delle acque e prevenire fenomeni di dilavamento e segni di sporco sulla facciata.
- Le soglie degli ascensori e degli ingressi delle abitazioni seguiranno criteri di durezza, praticità e coerenza cromatica con il progetto.

2.8 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti di tutto l'alloggio sono previsti in gres porcellanato tipo ALFALUX 30x 60 o 60x60 serie STUCCHI in tutti i suoi colori o similari. Le pavimentazioni verranno proposte, a scelta, tra una vasta gamma di prodotti, aventi un listino di alta qualità.

Nei locali bagno e nelle cucine il rivestimento sarà realizzato in verticale con piastrella in gres marca ALFALUX serie STUCCHI dim. 30x60 o 60X60.

In merito ai locali bagno l'altezza del rivestimento non sarà comunque inferiore a 180 cm.

In merito ai locali cucina, come emerge dalle nuove tendenze di design, il rivestimento sarà eseguito solo nella parete attrezzata .

Eventuali varianti in corso d'opera da voi richieste saranno quantificate considerando gli scorpori dei materiali secondo il principio di differenza listino-listino.

 **ALFALUX**





2.9 FACCIATE

Le facciate esterne saranno ultimate con una finitura ai silicati in pasta, con granulometria di 1,2 mm, applicata secondo le migliori tecniche disponibili. I colori saranno scelti dalla Direzione Lavori, garantendo coerenza estetica con il contesto progettuale.

Dove indicato nel progetto architettonico, alcune porzioni delle facciate saranno rivestite con gres porcellanato di forma rettangolare, in tonalità e finiture selezionate dalla Direzione Lavori.

L'aspetto architettonico dell'edificio sarà caratterizzato da un raffinato gioco di pieni e vuoti, generato dall'alternanza di elementi architettonici e volumi, conferendo unicità e dinamismo all'intero complesso edilizio.

2.10 TERRAZZI

I terrazzi saranno realizzati con una struttura in cemento armato. Il sistema di contenimento, in funzione delle specifiche del progetto architettonico, prevede l'utilizzo di diverse soluzioni per i parapetti, che potranno essere in vetro stratificato, muratura piena o ferro, a seconda delle esigenze estetiche e funzionali stabilite.

La pavimentazione sarà del tipo galleggiante, in gres porcellanato formato 60x60, della linea ALFALUX serie STUCCHI o prodotti simili. Il colore sarà selezionato dalla Direzione Lavori, garantendo armonia con l'estetica complessiva dell'edificio.

2.11 SCALE

La scala condominiale sarà realizzata con struttura in cemento armato portante gettato in opera, con rivestimento in pietra naturale (ad esclusione dello sbarco al piano interrato). I parapetti delle scale saranno costituiti da barre in ferro verniciato in colore a scelta della Direzione Lavori.

2.12 SISTEMAZIONI ESTERNE PERTINENTI AI FABBRICATI

I percorsi pedonali comuni saranno realizzati con gres porcellanato tipo ALFALUX serie GARDA, selezionati dalla Direzione Lavori o equivalenti.

Per le aree verdi, sia comuni che private, è previsto il riporto di terra da coltura con uno spessore adeguato per garantire la crescita sana delle piante. La società si occuperà della piantumazione delle siepi lungo i confini di proprietà, comprensiva delle semine delle aree verdi.

Le recinzioni tra le proprietà private e le aree esterne saranno realizzate con plinti in cemento armato e una recinzione modulare a maglia rigida.

A ridosso dell'ingresso principale, saranno installati l'impianto videocitofonico, le cassette postali e i contatori elettrici.



Abitare Martesana



abitaremartesana.it