

CAPITOLATO GENERALE **RESIDENZE "BORA"**

NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE - CONDOMINIO

CAPITOLATO GENERALE



CARATTERISTICHE GENERALI DI PROGETTO DELL'EDIFICIO

DESCRIZIONE DELL'OPERA E LOCALIZZAZIONE PARTI COMUNI

Edificio residenziale condominiale e edificio bifamigliare in costruzione

L'area è posta in posizione strategica all'interno della città ma immersa nel verde ottimamente collegata alla viabilità e ai servizi.

PREMESSA

LA DESCRIZIONE potrà essere modificato in corso d'opera a cura della società venditrice o della Direzione Lavori, fermo restando l'impianto di climatizzazione, l'assenza di fornitura di gas combustibile che si riservano la facoltà di apportare tutte quelle modifiche per meglio adeguarsi alle disposizioni delle Autorità competenti o varianti al progetto ritenute utili al fine di migliorare la qualità della costruzione. Tutte le voci riportate, anche dove non esplicitamente menzionato, sono da ritenersi comprensive della mano d'opera, attrezzature e materiali occorrenti per consegnare le opere complete, finite e funzionali all'uso, secondo le buone regole dell'arte e conformi a tutte le normative e soluzioni tecniche relative al raggiungimento della Classe Energetica "A4", annoverando l'edificio fra quelli ad elevata efficienza energetica e in grado di consentire il contenimento del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale, in regime continuo, in un valore come calcolato ai sensi del DGR 967/2015 e s.m.i.. La classificazione energetica A4 sarà raggiunta con l'attuazione di tutti gli accorgimenti tecnici e tecnologici di seguito descritti e previsti per la costruzione dell'edificio residenziale, finalizzato ad un elevato rispetto delle scelte ambientali e tali da generare un notevole risparmio economico in termini di gestione delle energie richieste per il suo funzionamento.



CAPITOLATO GENERALE



CARATTERISTICHE GENERALI DI PROGETTO DELL'EDIFICIO

- Classe energetica A4;
- Struttura in C.A. antisismico
- Murature esterne (in laterizio Poroton 30 cm) con elevato isolamento termoacustico;

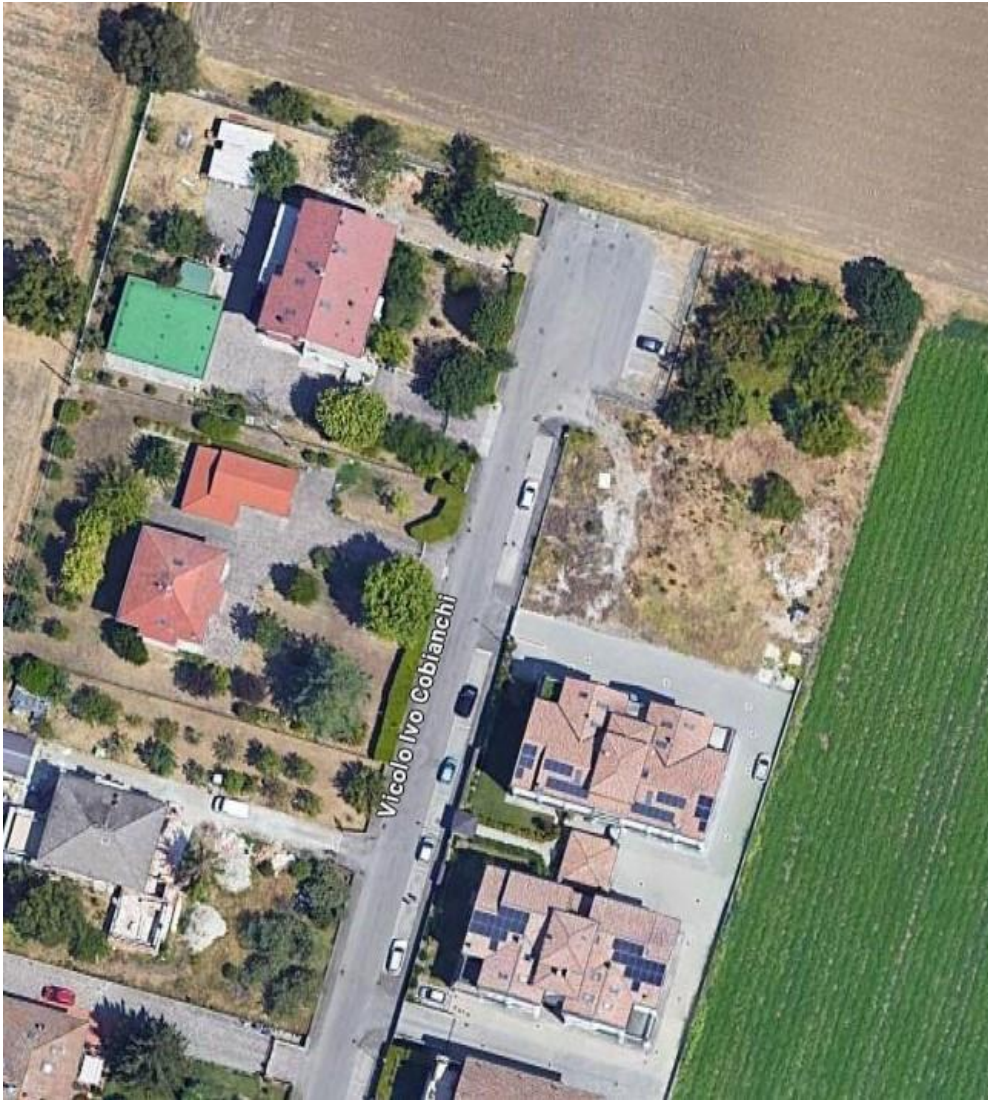


- Facciate esterne finite con pitture elastomeriche in più colori su termo cappotto;
- Pareti divisorie tra appartamenti e vano scala realizzate in laterizio fonoassorbente +materiale fonoassorbente + cm 12;
- Tramezzi interni alle unità abitative realizzati in laterizio da cm. 8 e o in doppie lastre in cartongesso isolate
- Pareti garage realizzate in blocchi di cemento o Lecablocco facciavista ;

- Portoncini blindati per accesso alle unità abitative classe di effrazione 3;
- Produzione di energia con impianto fotovoltaico ad alta efficienza,
- Impianto di riscaldamento indipendente a sistema pompa di calore , idoneo per la produzione di acqua calda sanitaria e impianto ad irradiazione a pavimento (nei bagni termo arredo);
- Impianto di climatizzazione estiva predisposto sottotraccia;
- Videocitofono;
 - Porte sezionali garage con predisposizione motorizzazione elettrica;
 - Serramenti dell' ingresso, con telai a vetri, in alluminio a taglio termico, con vetri di sicurezza, stratificati;
- Porta tamponate in lamiera lamiera zincata e verniciata, per i locali adibiti a servizi comuni (c.t.,cantine e REI 30 per i garage);
- Impianto TV digitale terrestre e satellitare condominiale;
- Impianto elettrico Gewiss system;
- Serramenti in PVC con vetro-camera, per il richiesto isolamento termico e acustico;
- Tapparelle o frangisole o altra schermatura avvolgibili in monoblocco, motorizzate;
- Sanitari di primarie marche di tipo sospesi o a parete;
- Rubinetterie e miscelatori di primarie marche;
- Pavimentazioni in parquet, ceramica e gres porcellanato;
- Rivestimenti in ceramica e gres porcellanato;
- Soglie, bancali e copertine in pietra naturale o ricostruita o marmo o lamiera coibentata;
- Porte interne con finitura in legno naturale o laccate bianche complete di maniglie in acciaio satinato/ottone; battiscopa in legno ramino tinto o naturale.

**DESCRIZIONE
DELL'OPERA E
LOCALIZZAZIONE**

CAPITOLATO GENERALE



Il progetto del condominio “BORA” è un progetto che prevede la realizzazione di edifici ad uso residenziale in una piccola lottizzazione esistente.

L’edificio si svilupperà su tre piani fuori terra e sono previsti sei unità abitative e altro fabbricato attiguo formato da 2 case a schiera poste su 2 piani.

I collegamenti verticali avverranno dal piano terra, dove è ubicato l’androne d’ingresso dal quale si accede al vano scala condominiale. Il vano scala si svilupperà con rampe e corridoi intorno al vano ascensore, quest’ultimo di tipo automatico ad azionamento elettrico senza locale macchine (classe A e a basso consumo).

Al piano terra saranno ubicate le singole autorimesse, le cantine private e i locali di uso comune, i piani superiori saranno composti da appartamenti di diversa metratura. L’immobile (da progetto) comprenderà sei appartamenti, sette garage, sei cantine accessibili dagli spazi comuni, locali comuni oltre ad aree condominiali a verde e pavimentate, aiuole e camminamenti. La costruzione dell’edificio, in ogni sua parte, compresa la sistemazione delle aree esterne sarà conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L. L’edificio sarà dotato delle seguenti reti tecnologiche:

Impianto di adduzione energia elettrica;

impianto di produzione energia elettrica con pannelli fotovoltaici

Impianto di adduzione acqua potabile;

Impianto di scarico (fognature) acque meteoriche con idonea vasca di laminazione e stazione di pompaggio;
Impianto di scarico (fognature) acque nere con idonea vasca di raccolta e stazione di pompaggio ;
Impianto di riscaldamento indipendente per ogni alloggio;
Impianto di raffrescamento (solo predisposizione sottotraccia);
Impianti per telecomunicazioni;
Impianto ascensori.

Tutti gli impianti sono dimensionati e realizzati seguendo i progetti approvati dagli Enti erogatori e dal Comune di Parma.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni dell'edificio le fondazioni, le strutture portanti, il tetto di copertura, le scale, i portoni e l'atrio di ingresso, i corridoi, altri locali di interesse comune, le opere, le installazioni, i manufatti di ogni genere che possano servire all'uso e al godimento comune con particolare riguardo agli acquedotti, fognature, canali di scarico, impianti per l'acqua, il gas, impianti tv, energia elettrica, illuminazione di uso comune, impianto di videocitofono, cavo principale telefonico, il tutto fino ai punti di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti. Si intendono parti comuni le aree esterne e i percorsi pedonali o carrai non in uso esclusivo come determinato in successivi atti.

DESCRIZIONE DELLE OPERE E DELLE FINITURE

SCAVI E FONDAZIONI:

La quota di profondità dello scavo di splateamento e di fondazione è determinata dalla Direzione dei Lavori e dalla Direzione Lavori Strutturali, in conformità delle tavole progettuali e alla natura e caratteristiche di portanza del terreno. Le fondazioni sono del tipo a platea, in calcestruzzo armato, secondo il calcolo strutturale ed il progetto esecutivo.

VESPAI E SOTTOFONDI:

Tutti i vani terra sono protetti con idonei vespai in ghiaia.

All'interno della pianta dell'edificio verranno realizzati opportuni sottofondi su cui realizzare i massetti di calcestruzzo armato o non, in conformità del progetto esecutivo e come da disposizioni della D.L.

CAPITOLATO GENERALE



STRUTTURA PORTANTE VERTICALE:

La struttura in elevazione è realizzata da telaio in cemento armato dimensionato come da calcolo strutturale e conforme alla normativa antisismica in vigore.

STRUTTURA PORTANTE ORIZZONTALE:

Le strutture portanti orizzontali saranno realizzate con solai in latero cemento e/o con solette piene in c.a. dimensionate come da calcolo strutturale e progetto strutturale, in conformità delle normative vigenti.

RAMPE SCALE, BALCONI E CORNICIONI:

La rampa scale, i ballatoi intermedi e i balconi a sbalzo saranno realizzati in cemento armato calcolato con i sovraccarichi di legge.

PARETI VERTICALI VANI SCALE E ASCENSORE:

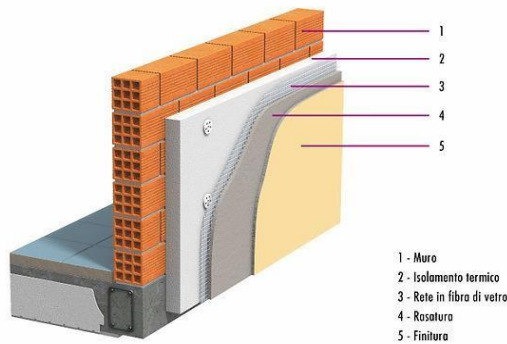
Le pareti verticali portanti del vano scala e del vano ascensore saranno realizzate con strutture portanti in calcestruzzo armato, conformemente al progetto e ai calcoli strutturali.

COPERTURA: La copertura dell'edificio sarà realizzata in conformità alla tipologia della struttura portante come da progetto, garantendo gli opportuni livelli prestazionali. La copertura sarà in pannelli sandwich coibentati in lamiera preverniciata e coibentata e isolata come da calcoli prestazionali termici e sarà opportunamente impermeabilizzata.

OPERE DI COMPLETAMENTO

MURATURA DI TAMPONAMENTO:

I muri perimetrali esterni dell'edificio saranno eseguiti con blocchi di laterizio alveolari tipo Poroton di spessore cm. 30, intonacati sulle facce interne e con isolamento a termo cappotto, sulle facce esterne.



ISOLAMENTO TERMICO:

La coibentazione del fabbricato prevede l'adozione di un termo cappotto di spessore definito dal calcolo termico minimo 14 cm e rispondente all'attuale normativa sul contenimento dei consumi energetici. La coibentazione sarà realizzata con l'utilizzo di materiali esenti da emissioni tossiche.

SOGLIE E DAVANZALI:

Soglie e davanzali quelle esterne, i davanzali delle finestre, saranno in pietra ricostruita a scelta della D.L. e/o dalla società venditrice. Le soglie interne agli appartamenti, tra pavimenti di diverso materiale, saranno realizzate con l'uso di listelli in acciaio satinato o ottone.

MURATURE DIVISORIE:

Le tramezzature interne di divisione tra le diverse unità abitative saranno realizzate, in laterizio a doppia parete come da progetto, con interposto isolante termo acustico, di idoneo spessore, dove previsto. I tramezzi **interni** alle unità abitative saranno realizzati in laterizio forato spessore cm. 8/12, secondo le necessità tecniche e/o esecutive e/o a doppia lastra di cartongesso isolata

Le tramezzature relative ai locali **garage** e servizi comuni, come previsto, saranno realizzate in blocchi di cemento tipo Lecablocco a faccia vista e giunti stuccati o in muratura tradizionale intonacata, aventi

CAPITOLATO GENERALE

caratteristiche e prestazioni richieste dalla normativa vigente e in conformità di eventuali disposizioni integrative dei VV. FF.



ISOLAMENTO ACUSTICO:

Per garantire un buon isolamento acustico dei singoli alloggi, verranno adottati particolari accorgimenti nei pavimenti, nelle pareti divisorie fra gli alloggi e negli scarichi verticali, negli infissi e nelle pareti perimetrali. L'adozione di tecnologie esecutive e di materiali insonorizzanti saranno conformi al progetto esecutivo.

PARAPETTI:

I parapetti esterni lato est saranno realizzati con elementi modulari in vetro temperato stratificato a norma di legge, fissato tramite strutture di irrigidimento metalliche elettro-colorate, e/o comunque a scelta della D.L. o in lamiera e/o con elementi modulari in lamiera preverniciata a norma di legge, fissato tramite strutture di irrigidimento metalliche in ferro zincato anticorrosione, a disegno semplice, e verniciato a polveri e/o comunque a scelta della D.L. I corrimani delle scale interne condominiali saranno in metallo a disegno semplice elettro colorato, e/o comunque a scelta della D.L..

LATTONERIE:

Tutte le apparecchiature necessarie a proteggere il fabbricato dall'acqua piovana e a consentire il convogliamento delle stesse agli scarichi saranno realizzate in lamiera preverniciata 6/10 con idonei materiali, secondo le normative vigenti e le eventuali canaline interne al fabbricato saranno idoneamente insonorizzate e ispezionabili.

SCARICHI VERTICALI - FOGNATURE - ESALATORI:

Le tubazioni di scarico, gli esalatori e le ventilazioni saranno realizzati con l'utilizzo di idonei materiali e nel rispetto delle normative e regolamenti vigenti. Le fognature, in particolare, saranno realizzate in conformità al progetto esecutivo depositato presso il Comune di Parma.

IMPERMEABILIZZAZIONI BALCONI, LOGGE E TERRAZZE:

I balconi, le logge e le terrazze saranno impermeabilizzati con la posa di doppia guaina bituminosa saldata a caldo con risvolto sui muri e/o con guaina cementizia a scelta della società venditrice, sentita la D.L. come previsto dalla buona regola dell'arte collegato alla colonna di scarico e posa di pavimento flottante + zoccolo lamiera con disegno sagomato.

FINITURA PARETI INTERNE E SOFFITTI :

saranno intonacati con intonaco pronto a base cemento con finitura a malta fine, le pareti dei singoli alloggi saranno finite con due lavabile di colore bianco, o di scelta dell'acquirente (non saranno finiti con due o più colore bianco, mentre quelli in colore bianco, ballatoi e vano tinteggiatura a lavabile fine I soffitti legno saranno colore bianco



o più mani di tempera locali tecnici colori chiari, a madre tinta). I soffitti mani di tempera lavabile di legno saranno verniciati di scala finito con del colore scelto dalla D.L. , impregnati/verniciati di

FINITURA PARETI GARAGE:

Le pareti dei garage saranno finite con tempera, a spruzzo di colore bianco.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

I pavimenti relativi alle singole abitazioni saranno scelti dall'acquirente su campionario messo a disposizione dalla società venditrice anche presso locali espositivi dei fornitori prescelti. Tutti i materiali proposti saranno garantiti di 1° scelta. Eventuali richieste per la posa in diagonale, sfalsata o particolare saranno contabilizzate a parte così come eventuali varianti che dovessero essere richieste dagli acquirenti.

Pavimenti soggiorno, cucina: saranno realizzati in gres porcellanato in formati standard (dim. da cm. 30x30 a dim. max. 30x60 o 60x60) con posa normale o a correre parallela ad una parete;

Pavimenti zone notte, camere e disimpegno: saranno realizzati in parquet prefinito dimensioni cm 10x60x600,



in sostituzione con ceramica a scelta del cliente;

CAPITOLATO GENERALE

- Pavimenti bagni, lavanderie: saranno realizzati in monocottura o gres porcellanato di dimensioni 20X20 o 30X30 con posa normale parallela ad una parete;
- Pavimenti Balconi, logge e terrazzi: saranno in ceramica o gres porcellanato antigelivo formato 20X20 15X30 e /o comunque a scelta dell'ente appaltante, nastrati perimetralmente e in caso di parapetti in ferro, montati con fermi puntuali, con sporto e ferma goccia in massello di pietra naturale o ricostruita o marmo o ceramica, a scelta dell'ente Appaltante;
- Pavimenti Garage, cantine e corridoi : La pavimentazione sarà realizzata in gress o ceramica di piccolo formato o in battuto di cemento del tipo industriale dello spessore di cm. 10 con finitura al quarzo colore a scelta della D.L;
- Rivestimento Cucina: in monocottura o gres porcellanato dimensioni 20x20 o 30x60 senza decori, posa normale, per un'altezza max. cm.160 da realizzare su una sola parete arredata;
- Rivestimento Bagni: in monocottura o gres porcellanato dimensioni 20x20 o 30x60 senza decori, su tutte le pareti e per un'altezza massima di cm. 210/220, posa normale (valore di listino del materiale € 45,00/mq.).

ZOCCOLINI E BATTISCOPA:

In tutti i locali non rivestiti saranno posti in opera zoccolini battiscopa in legno impiallacciato con altezza cm. 7, in tangerina naturale o in legno laccato bianco. Cantine, corridoi, locali tecnici e di servizio, garage, avranno zoccolini in gres porcellanato con altezza cm. 8 a scelta dell'ente Appaltante. Negli atri di ingresso e nelle scale verrà montato un battiscopa dello stesso materiale del pavimento, di diversa altezza e spessori in funzione delle necessità costruttive e a scelta dell'ente Appaltante. Nelle logge, balconi , terrazze e perimetro esterno del fabbricato verrà posato zoccolo in lamiera sagomata preverniciata a scelta della D.L.



INFISSI :

Negli alloggi i telai a vetri saranno di tipologia e colore a scelta della D.L., saranno in PVC, con vetri camera idonei per il richiesto isolamento termo acustico, apribili ad anta e in bagno e cucina con doppia apertura (con anta apribile e apribile a ribalta). Gli infissi saranno di spessore adeguato e completi di ferramenta, zanzariera (extra) il tutto a scelta della società venditrice e della D.L.



I serramenti relativi agli **oscuranti frangisole** scomparsa, coibentati, sollevamento e



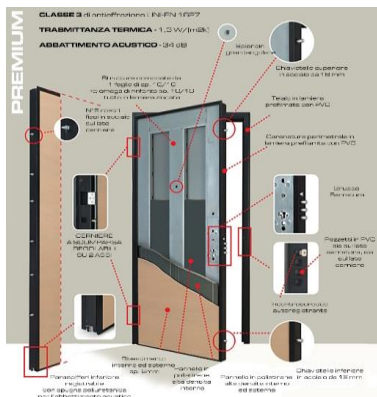
alloggi saranno tutti dotati di **elementi** come da progetto esecutivo, con cassonetti a termicamente e acusticamente, ed il orientamento sarà del tipo motorizzato.

Finestre a tetto: esterna e apertura



ove previste saranno complete di tapparella elettrica con sensore pioggia.

Portoncini di ingresso degli saranno blindati, con protezione antitrapano, disegno semplice laccato in pannello interno liscio con



appartamenti, delle dimensioni di progetto serratura di sicurezza a cilindro europeo e quattro rostri antistrappo, pannello esterno a colore a scelta della società venditrice, finitura come le porte interne di capitolato.

Porte interne agli alloggi, tamburate cieche, lisce, con laccate bianche, dello spessore di mm. 45, complete di maniglie a leva semplice del tipo Milena e ferramenta cromo satinata o color ottone e serratura.

delle dimensioni di progetto saranno previste pannelli impiallacciati in legno naturale o

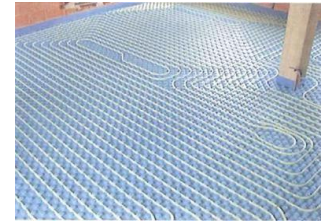
CAPITOLATO GENERALE

IMPIANTI

L'impianto posizionato in locale dedicato sarà, Autonomo per ogni abitazione nel rispetto delle normative e regolamenti in vigore, e funzionalità, nel rispetto massimo contenimento dei calore sarà costituito da nel regolamenti in vigore



finalizzate a garantire confort dell'ambiente e per il consumi. il generatore di rispetto delle normative e



All'interno di ogni singolo appartamento, l'impianto di emissione calore sarà costituito da un sistema di pannelli radianti posati a pavimento con numero di circuiti e passo determinato dal progetto esecutivo termotecnico.

La regolazione della temperatura ambiente sarà gestita da un cronotermostato

principale azione diretta collettori di principali di su ogni



installato nella zona giorno e da singoli termostati ambiente con sugli attuatori elettrici dei relativi circuiti. I distribuzione saranno dotati di valvole intercettazione , valvole di bilanciamento circuito nel collettore di mandata ,

detentori ed attuatori elettrici su ogni circuito nel collettore di ritorno.

Nei bagni, l'impianto di riscaldamento a pavimento sarà integrato da radiatori elettrici (tipo arredobagno scalda salviette) completi di termostato programmabile.



Le unità abitative saranno muniti di fancoil (come da progetto). La fornitura prevede pertanto la posa di due coppie di tubazioni in rame coibentato ,altresi la posa delle tubazioni corrugate sottotraccia atte a contenere i cavi elettrici di alimentazione, le scatole da incasso atte a contenere l'arrivo delle tubazioni, l'arrivo dei cavi , e lo scarico condensa delle unità

Apparecchiature sanitarie: di tutti i servizi e lavanderie delle varie unità immobiliari saranno in ceramica bianca lucida con relative rubinetterie cromate con finitura acciaio lucido. E' prevista la seguente dotazione :

Bagni Principali : Lavabo in ceramica marca Azzurra mod. Comoda o equivalente completo di sifone arredo Basic con miscelatore monocomando marca Palazzani mod. Minimale Mimo o equivalente completo di salterello e piletta, Vaso a terra in ceramica filo muro o sospeso, scarico a parete (a discrezione del cliente)



marca Azzurra mod. Comoda o equivalente compreso sedile e cassetta di scarico ad incasso a doppio pulsante marca Geberit o equivalente

- Bidet a terra a filo muro o sospeso (a discrezione del cliente) in ceramica marca Azzurra mod. Comoda con miscelatore monocomando marca Palazzani mod. Minimale Mimo o equivalente completo di salterello , piletta, attacchi flessibili cromati, sifone
- Piatto doccia filo pavimento bianca con miscelatore monocomando con colonna doccia integrata , deviatore flessibile, doccia in ABS e soffione in acciaio inox diametro 150 mm marca Palazzani mod. MimoPlus o equivalente

Irrigazione delle aree verdi e balconi sui balconi sarà installato rubinetto protetto dal gelo da apposito vano, nei giardini sarà collocato in posizione idonea di n. 1/2 pozzetti in cls con presa d'acqua (valvola a sfera e rubinetto) allacciata alla rete oltre a una tubazione per eventuali centraline elettriche (non previste) .

Scarichi con ventilazione primaria a tetto di tutte le apparecchiature sanitarie sarà realizzato con tubazioni in PE alta densità con giunzioni del tipo saldate a specchio o tramite manicotti elettici a fusione o con tubazioni in PPS aventi giunzioni a bicchiere munite di guarnizione O-ring. In particolare le colonne montanti saranno del tipo insonorizzato .

Le condotte di aerazione ove previste saranno realizzate in PPS5.7.5)

- **L'impianto elettrico:** nei locali condominiali (ingresso, vano scale e corridoio cantine) e l'impianto elettrico all'interno degli appartamenti sarà del tipo tradizionale sottotraccia a parete/pavimento ; in particolare l'impianto elettrico per gli appartamenti. La distribuzione sottotraccia sarà costituita da tubazioni flessibili in PVC corrugato serie pesante , cordine FS17 e cavi multipolari FG16OR16.
- I frutti elettrici di marca gewis system (interruttori, deviatori, invertitori, pulsanti, prese , termostati , ec) saranno ubicati all'interno di scatole da incasso con relativi supporti e placche .

CAPITOLATO GENERALE

- All'interno del locale tecnico centrale termica e del locale rifiuti, l'impianto elettrico sarà del tipo in esecuzione a vista con grado di protezione IP55.
- Il quadro elettrico generale servizi comuni condominiali ed il sottoquadro centrale termica conterranno gli interruttori automatici magnetotermici differenziali a protezione delle varie utenze servite (fotovoltaico, ascensore, luce vano scale e corridoio cantine, luci esterne, centralino TV, pompe di sollevamento) al fine di garantire la protezione contro i sovraccarichi, cortocircuiti e contatti indiretti in ottemperanza alle vigenti norme CEI.
- Analogamente I quadri elettrici a servizio degli appartamenti conterranno interruttori automatici magnetotermici differenziali a protezione dei circuiti luce, prese, utenze cucina , fotovoltaico e unità di riscaldamento/ produzione acqua calda sanitaria e raffrescamento, al fine di garantire la protezione contro i sovraccarichi, cortocircuiti e contatti indiretti in ottemperanza alle vigenti norme CEI .
- Sarà realizzata la seguente dotazione :

Cucina

- n.1 punto luce interrotto
- n.2 prese 2P+T 10/16A
- n.5 prese Unel 2P+T 10/16A (lavastoviglie, piano cottura, forno, frigo, n.1 servizio) n.1 allaccio cappa aspirazione
- n.1 presa RJ45 dati/telefono
- n.1 presa demiscelata TV e TVSAT
- n.1 termostato ambiente

Camera matrimoniale

- n.1 punto luce invertito
- n.4 prese 2P+T 10/16A
- n.1 presa RJ45 dati/telefono
- n.1 presa demiscelata TV e TVSAT
- n.1 termostato ambiente

Ingresso/Soggiorno

- (unico n.1 presa Unel 2P+T 10/16A ambiente)
- n.1 presa RJ45 dati/telefono
- n.1- 2 punti luce deviati
- n.1 presa demiscelata TV e TVSAT
- n.3 prese 2P+T 10/16A
- n.1 termostato ambiente
- n.1 prese Unel 2P+T 10/16A
- n.1 prese RJ45 dati/telefono

Camera singola

- n.1 prese demiscelate TV e TVSAT
- n.1 punto luce deviato
- n.1 luce di emergenza
- n.3 prese 2P+T 10/16A

n.1 posto interno videocitofonico
n.1 prese Unel 2P+T 10/16A
n.1 cronotermostato generale
n.1 presa RJ45 dati/telefono
n.1 termostato ambiente
n.1 presa demiscelata TV e TVSAT n.1 termostato ambiente

Bagni

n.1 punto luce interrotto centrale
n.1 punto luce interrotto specchiera
n.2 prese Unel 2P+T 10/16A (specchiera e
arredo bagno elettrico)
n.1 termostato ambiente

Lavanderia

n.1 punto luce interrotto centrale
n.1 punto luce interrotto specchiera
n.2 prese Unel 2P+T 10/16A (specchiera e arredo bagno elettrico)
n.1 presa Unel 2P+T 10/16A con interruttore bipolare (lavatrice)

Autorimessa

n.1 punto luce interrotto
n.1 presa 2P+T 10/16A (servizio)
n.1 presa 2P+T 10/16A portone sezionale
alimentazione porta sezionale

Cantina

n.1 punto luce interrotto
n.1 presa 2P+T 10/16A (servizio)

Portico, Balcone , Terrazzo

n.1/2 punti luce interrotto o deviato
n.1 presa 2P+T 10/16A (servizio)

Generale Appartamento

n.1 comando apertura/chiusura di ogni tapparella
n.1 quadro elettrico interruttore generale zona contatore
n.1 quadro elettrico generale appartamento
n.1 quadro elettrico QDSA distribuzione elettriche complete di scatole di derivazione

CAPITOLATO GENERALE

predisposizione Impianto antintrusione volumetrico interno agli alloggi e perimetrale solo per alloggi al piano terra, con sola posa delle tubazioni per un rilevatore per ogni stanza, 1 postazione esterna sirena 1 postazione centralina 1 postazione pulsantiera (extra a richiesta)

OPERE CONDOMINIALI

Al piano terra l'atrio d'ingresso all'edificio e il relativo corridoio condominiale di distribuzione sarà realizzato con pavimentazione in gres porcellanato, la rampa scala, alzate e pedate e zoccolino posato a nastro e i pianerottoli saranno scelta della società venditrice e D.L. all'interno è prevista armatura con sportelli per i contatori elettrici e altre apparati condominiali

Il condominio sarà dotato di locale per la raccolta rifiuti esterno sotto il quale verranno realizzati vasche di accumulo con pompe di sollevamento per l'immissione nella pubblica fognatura e dove verrà collocato il contatore di acqua. A valle del contatore sarà posata entro terra una tubazione in polietilene PE100 a norme UNI EN 12201 per acqua di consumo alimentare, fino al locale tecnico di contenimento dell'impianto del sistema di trattamento dell'acqua a valle del quale verranno posati contatori uno per singola unità immobiliare. Il sistema di distribuzione dell'acqua fredda e calda sanitaria avverrà con tubazioni in multistrato PE-RT-Al-PEAD adeguatamente coibentate secondo D.P.R.412/93



Il trattamento dell'acqua sarà condominiale costituito da un filtro autopulente, da un addolcitore di tipo cabinato automatico a scambio di basi comandato da programmatore elettrico a microprocessore multifunzione con gestione e rigenerazione automatica e da una stazione automatica dosaggio di polifosfati e da una stazione automatica di dosaggio perossido di idrogeno con funzione anti-legionella. Il sistema sarà completo di valvole di intercettazione, by-pass, valvole di ritegno e scarico

Per i giardini tubatura senza depurazione



impianto fotovoltaico avente potenza come da progetto, costituito da moduli fotovoltaici in silicio monocristallino in ubicati come da progetto, cavi solari, quadro di stringa lato c.c., inverter trifase di tipo ibrido (per consentire una futura installazione di batterie di accumulo – optional extra a richiesta), sistema di protezione interfaccia e quadro lato c.a.

cancelli carrabile condominiale è in comune con il condominio a fianco L'impianto di illuminazione comune sarà realizzato con plafoniere e/o apparecchiature a scelta della società venditrice e della D.L., comandato da pulsanti luminosi e temporizzato.

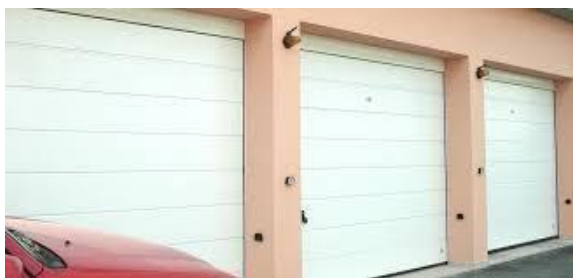
ingresso I telai a vetro dell'atrio di saranno in alluminio a taglio termico, di tipologia e colore a scelta della D.L. completi di serratura elettrica, pompa chiudiporta aerea e vetri stratificati di sicurezza, con 2 chiavi in dotazione per ogni alloggio.

impianto videocitofonico a colori del tipo digitale a due fili , costituito da un alimentatore, n.2 posti esterni, n.6 posti interni di tipo connesso (1 per alloggio + 1 per duplex).

Antenna tv Sulla copertura del condominio sarà ubicato il sistema di ricezione segnale TV e satellitare sino ai singoli alloggi

ascensore sarà con azionamento elettrico 220 con motore in vano corsa e con cabina di idonee dimensioni atte a garantire l'accessibilità di portatori di handicap. La cabina sarà rivestita e rifinita di marca e modello a scelta della società venditrice e della D.L. L'impianto sarà munito di accessori d'uso e impianti elettrici a norma e di tutti quegli apparecchi, compresa la chiamata vocale, per un perfetto funzionamento e per garantire la massima sicurezza. L'impianto avrà caratteristiche di portata secondo le normative legge 13/91; velocità circa 1,00 m/sec. Rallentamento 0,15 o come previsto da normative vigenti, fermate n. 3 Vano corsa in cemento armato; manovra automatica di ritorno al piano ed apertura porta; porta cabina con funzionamento automatico e fornita di cellule fotoelettriche.

Portoni autorimesse saranno del tipo sezionale coibentato in PVC o lamiera di acciaio zincato e verniciato dotate di feritoie di areazione e predisposti per motorizzazione, senza porta pedonale, a scelta della D.L. per tipologia e colore,.



Le porte di accesso alle zone filtro o ferro preverniciato tranne quelle di che sarà simile a quella blindata e alloggi se saranno in alluminio con permetterne l'areazione.



ai locali tecnici comuni, saranno in accesso lato androne condominiale quelle dei locali tecnici interni agli doghe sfalsate in legno per

CAPITOLATO GENERALE

Opere in ferro: i cancelli pedonali e i cancelli carrai e le recinzioni perimetrali saranno realizzati con profilati di ferro zincati a caldo, e verniciati a polvere, a disegno semplice, delle dimensioni, disegno, tipologia e colore scelti dalla società venditrice e dalla D.L. Il cancello carraio automatizzato già installato comune al condominio attiguo, ogni unità immobiliare sarà dotata di 2 chiavi e 1 radiocomandi. Sistemazione aree esterne, marciapiedi, camminamenti, come da progetto, marciapiedi e camminamenti saranno pavimentati in gres porcellanato antigelivo, in masselli di cemento autobloccanti e grigliati per realizzazione di pavimentazioni permeabili, il tutto secondo il progetto e a scelta della società venditrice e le disposizioni della D.L.

AREE condominiali: le pavimentazioni carrabili, marciapiedi e pedonali saranno in masselli autobloccanti in calcestruzzo secondo indicazioni della D.L.

l'irrigazione delle aree verdi condominiali sarà collocato in posizione idonea di n. 2 pozzetti in cls con presa d'acqua (valvola a sfera e rubinetto) allacciata alla rete condominiale oltre a una tubazione per eventuali centraline elettriche (non previste) .

allacci alla pubblica rete, per l'energia elettrica, l'acqua e fognature saranno effettuate a cura e spese della società venditrice per quanto riguarda le opere murarie, mentre saranno a carico degli acquirenti i contributi di allaccio richiesti dalle società o Enti fornitori dei predetti servizi (energia elettrica, acqua, fognature). I cassonetti per i contatori saranno a carico della società venditrice.

NOTE:

Ogni utente stipulerà i contratti per forniture individuali con gli enti erogatori dei servizi dalla rete cittadina, energia elettrica e utenze telefoniche, mentre quella dell'acqua potabile sarà condominiale e pagata in quota all'amministratore. Relativamente alle utenze condominiali, il costituito condominio, con le modalità previste per legge, provvederà a stipulare i relativi contratti di forniture dei servizi dai rispettivi enti erogati le cui competenze saranno ripartite in quota tra le unità immobiliari, come pure le cassette postali .

Specifiche :La descrizione delle opere è da intendersi esclusivamente sommaria e schematica avente il solo scopo di mettere in evidenza le caratteristiche principali e più significative e caratterizzati dell'edificio. Eventuali immagini a corredo hanno carattere puramente illustrativo e sommariamente indicativo pertanto non potranno, in alcun modo, costituire elemento contrattuale. I marchi e le aziende fornitrici sono solo indicativi delle caratteristiche dei materiali prescelti, la società venditrice e la Direzione Lavori, a proprio insindacabile giudizio, potranno utilizzare marchi e aziende diversi da quelli individuati. In fase esecutiva potranno essere apportate alla presente descrizione di capitolato e al progetto, le variazioni o modifiche che si rendessero necessarie e/o opportune per i più svariati motivi, in primis di ordine tecnico, di adeguamento alle normative, funzionale ed estetico, ma sempre che ciò non comporti una riduzione del valore tecnico ed economico delle unità immobiliari. Le quote e misure indicate sugli elaborati grafici devono ritenersi Indicativi e suscettibili di variazioni, nella misura massima consentita per legge, conseguenti alle definitive divisioni interne o per elementi strutturali, passaggi di impianti e tubazioni che potrebbero, in questa fase, non essere evidenziabili sugli elaborati grafici.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente capitolato, verranno attuate le definizioni progettuali esecutive e le disposizioni che il Direttore dei Lavori impartirà in corso d'opera. Resta ben inteso che tutte le possibili variazioni richieste dagli acquirenti, in termini di quantità e qualità dei materiali e/o apparecchiature indicate, dovranno pervenire esclusivamente per iscritto alla società venditrice. Esse dovranno preventivamente essere autorizzate dal Direttore dei Lavori e comunque sempre consentite dalla società venditrice a suo insindacabile giudizio. Gli eventuali lavori in variante, se autorizzati, saranno eseguiti esclusivamente dalle imprese operanti in cantiere, dopo la sottoscrizione per accettazione da parte dell'acquirente che ha richiesto le varianti, del relativo preventivo di spesa. Gli eventuali maggiori costi per le varianti richieste e come da preventivo approvato, saranno pagate dalla parte acquirente per il 50% all'accettazione del preventivo e per il restante 50% alla consegna dell'appartamento. È fatto esplicito divieto alla parte acquirente di fornire direttamente o indirettamente qualsiasi tipo di materiale o fornitura. L'eventuale rinuncia da parte dell'acquirente di alcune opere di completamento e/o finitura dell'unità abitativa (a solo titolo esemplificativo: rivestimenti bagni, ...), se possibili e non in contrasto con le procedure concessorie e per il rilascio dell'agibilità non darà alcun diritto all'acquirente di qualsivoglia forma di rimborso o detrazione. Si precisa inoltre che eventuali lavori, di qualsiasi genere, così come la fornitura di materiali da parte dell'acquirente, potrà avvenire, per ovvie ragioni di sicurezza, solo dopo il rogito notarile di compravendita. Gli interi edifici saranno realizzati come da progetto dalle competenti Autorità Comunali o Enti. La società venditrice si riserva di apportare modifiche al progetto degli edifici, alle tecnologie costruttive e impiantistiche, anche in riferimento alle parti comuni, a suo insindacabile giudizio, sentita la D.L., al fine di raggiungere i migliori risultati possibili, sia sotto l'aspetto estetico che funzionale, impegnandosi a mantenere equivalenza di valore e purché le varianti stesse non modifichino oltre il 2% la superficie dell'unità immobiliare venduta. Le parti comuni saranno comunque quelle che verranno indicate all'atto del rogito. Potrà essere variato il numero delle unità immobiliari previste, delle autorimesse e dei posti auto esterni. Le forme, le dimensioni e l'esatto posizionamento di pilastri, travi, colonne di scarico e canne fumarie, con la relativa foderatura, verranno stabilite dalla ditta venditrice e dalla D.L. in modo insindacabile e nessuna Soc. MINOSSE s.r.l. opposizione in merito. Le opere strutturali saranno garantite dalla società venditrice per dieci anni, ai sensi dell'art. 1169 del Codice Civile. Tale garanzia si intenderà prestata per quei difetti che incidono profondamente sugli elementi essenziali dell'opera e che influiscono sulla sua durata e solidità. Per tutti gli altri difetti possibili, sia dei materiali che di esecuzione, la società venditrice presterà garanzia per due anni ai sensi dell'art. 1167 del Codice Civile. Tali garanzie saranno prestate a condizione che l'acquirente abbia provveduto alla regolare ordinaria manutenzione.

All'atto del rogito la società venditrice rilascerà apposita polizza "postuma decennale".

Parma, ____/____/_____

Alimentazione cancello automatico attualmente alimentato dal contatore del condominio attiguo , l'amministratore provvederà al riparto dei costi di gestione. L'illuminazione esterna, quella delle corsie e percorsi di accesso, dei locali comuni e di servizio, le scale, l'ascensore e le relative parti comuni, compreso impianti tecnici comuni, di comunicazione e ricezione condominiali saranno alimentati elettricamente con linee condominiali diramate da apposito contatore condominiale le cui competenze saranno ripartite in quota tra le unità immobiliari.

CAPITOLATO GENERALE