



“Residence Parco del Brembo”

Via Donizetti – Brembate di Sopra (BG)



Vista lato sud ovest

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA DEL COMPLESSO RESIDENZIALE

1) TIPO D'INTERVENTO

Trattasi di un nuovo intervento edilizio residenziale n. 4 alloggi di varie metrature:

- **Quadrilocali** composti da: Ingresso, soggiorno-pranzo con zona cottura, ampio giardino esclusivo, per gli appartamenti al piano terra, logge o balconi vivibili e coperti, per gli appartamenti al piano primo, soggiorno pranzo, con zona cottura, disimpegno, doppi servizi, due camere da letto, entrambe con balcone di servizio e camera matrimoniale anch'essa con balcone di servizio.
- **al piano interrato**, locali accessori di servizio agli appartamenti ed alle parti comuni (locali contatori, locale tecnico, corsello box, etc.) ed autorimesse private doppie e singole, tutti gli alloggi avranno una cantina esclusiva, alcune accessibili dalle autorimesse di pertinenza ed altre dai locali comuni / disimpegno, ed una scala metallica di servizio per l'accesso al piano superiore ed agli alloggi.

2) PROGETTAZIONE e DIREZIONE LAVORI

Per la Progettazione e la Direzione dei Lavori del fabbricato, la società Committente si è avvalsa della collaborazione dei seguenti professionisti:

Studio d'Architettura dell'arch. Ferruccio Innocenti di Curno (BG)

3) STATO DI CONSEGNA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

- finiture interne ed esterne completamente ultimate;
- predisposizioni impianto di condizionamento e impianto antifurto (perimetrale e volumetrico);
- predisposizione irrigazione ed illuminazione giardini privati;
- impianti di riscaldamento a pavimento;
- impianto elettrico compreso di corpi illuminanti sia delle parti comuni (corsello, ingresso carrale) che di alcune delle zone private quali: balconi e boxes auto, vialetti esterni esclusivi, scale ecc.;
- motorizzazione avvolgibili di tutte le finestre/portefinestre, con comando centralizzato;
- impianto idro-termo-sanitario con sanitari sospesi e termoarredo nei bagni con vasca o doccia;

4) AVVERTENZE GENERALI

È facoltà della società titolare dell'intervento e del Direttore dei Lavori apportare variazioni alle opere sotto descritte, purché le stesse non modifichino sostanzialmente le caratteristiche delle unità immobiliari e delle loro pertinenze e mantenendo inalterato il risultato complessivo delle opere medesime sotto l'aspetto qualitativo, dell'abitabilità, della funzionalità e della sicurezza.

Eventuali richieste in variante circa la modifica dei locali delle unità immobiliari e/o la finitura degli stessi, rispetto alle indicazioni di seguito descritte, potranno essere richieste e concordate solo ed esclusivamente con la Committente che, previa autorizzazione della Direzione Lavori e contabilizzazione delle stesse, confermerà la loro fattibilità.

Eventuali ulteriori varianti del progetto, al tipo ed alla qualità dei materiali potranno essere effettuate solo se richieste per iscritto dalla Parte Promissaria Acquirente ed accettate dalla Parte Promittente Venditrice, se compatibili con le esigenze tecniche della costruzione e con le norme di legge.

Gli importi dovuti dalla Parte Promissaria Acquirente alla Parte Promittente Venditrice in conseguenza delle varianti, qualora comportino un aumento dei costi e conseguentemente un aumento del prezzo, saranno pagati dalla prima alla seconda con le seguenti modalità:

- 50% + iva dell'importo alla sottoscrizione della conferma d'ordine della variante;

- 50% + iva a saldo, alla data di stipula del rogito notarile.

Non saranno in alcun caso consentite le seguenti modifiche: VARIAZIONI PROGETTUALI CON INCIDENZA SULLE OPERE STRUTTURALI; VARIAZIONI PROGETTUALI CHE COMPORTINO LA MODIFICA DEI PROSPETTI DEI FABBRICATI; POSIZIONAMENTO E DIMENSIONE DELLE FINESTRATURE; POSIZIONAMENTO E DIMENSIONE DEI TERRAZZI E DEI LOGGIATI; POSIZIONAMENTO, QUANTITÀ E TIPOLOGIA DEI CORPI ILLUMINANTI ESTERNI; POSIZIONAMENTO CALDAIE (indicazioni vincolanti da elaborati); MODIFICA TIPOLOGIA INGRESSI PEDONALI E CARRALI (materiali e tracciati); DISLOCAZIONI BLOCCHI BAGNI E CUCINE (consentite solo riparametrazione nei dimensionamenti senza lo spostamento delle colonne scarico).

Non sarà altresì consentito agli acquirenti delle unità immobiliari lo scorporo e la diretta realizzazione di opere all'interno degli alloggi, sia in conformità alla Normativa sulla Sicurezza nei cantieri mobili, che relativamente alle garanzie prestate dalla Soc. Venditrice, che, in questo caso decadrebbero.

Parte acquirente conviene che le indicazioni suindicate e risultanti dalle planimetrie allegate potranno subire modificazioni in relazione a necessità costruttive suggerite dalla regola d'arte ai fini di una migliore esecuzione dell'opera e/o conseguenti ad indicazioni del Comune od altri Enti Pubblici o Gestori di Pubbliche utenze. Eventuali variazioni per ottemperare alle prescrizioni della Ex-L.10/91 non potranno essere derogate.

5) **NORMATIVA**

In fase di progettazione dei lavori si è tenuto conto delle prescrizioni della L. nr.13 del 09/01/1989 e del D.M. nr.236 del 14/06/1989, recanti disposizioni per favorire il superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati. L'esecuzione delle strutture del piano interrato è prevista nello scrupoloso rispetto delle norme e prescrizioni emanate dai Vigili del Fuoco

6) **EFFICENZA ENERGETICA DEL FABBRICATO**

Il fabbricato residenziale, secondo quanto previsto dalla relazione sul contenimento dei consumi energetici, redatta da Termotecnico specialista, prevede la realizzazione di unità immobiliari in classe energetica minima A3.

7) **DESCRIZIONE DEI LAVORI**

Sono a seguito evidenziate le opere occorrenti a dare il complesso edilizio completamente ultimato ed agibile in ogni sua parte.

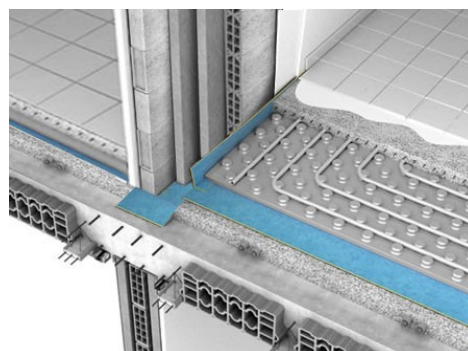
1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI ED ORIZZONTALI

Le fondazioni, i muri portanti del piano interrato, dei vani scala, i pilastri, le travi ed i cordoli sono in cemento armato. Il dimensionamento e le caratteristiche antisismiche delle strutture portanti orizzontali e verticali risultano dal progetto strutturale e dalle prescrizioni che in proposito saranno impartite dal progettista strutturale.

2. SOTTOFONDI, MASSETTI E CALDANE

Nei locali i cui pavimenti verrebbero a trovarsi in contatto con il terreno naturale (autorimesse o locali accessori interrati non abitabili, quali cantine ecc.) è prevista l'esecuzione di sottofondo in massetto di cls posato su materiale arido.

In corrispondenza di tutto il piano interrato, si realizzerà un vespaio a secco con superiore massetto in cls, previa realizzazione di guaina impermeabilizzante fibrobituminosa e pannello di isolamento termico sp. ca. 3 cm..



Le caldane atte alla posa delle pavimentazioni interne degli altri piani saranno costituite, invece, da massetto ripartitore in sabbia e cemento idoneo al riscaldamento a pavimento.

3. SOLAI

I solai dei vari piani fuori terra, saranno realizzati in C.A. ed elementi plastici di alleggerimento, o equivalente in latero cemento, a discrezione della D.L., gettati in opera, comunque secondo i calcoli strutturali e le normative vigenti antisismiche ecc., con sovrapposto adeguato isolamento termico, come da Normativa vigente, costituito da: superiormente alla struttura portante, verrà posato massetto in calcestruzzo alleggerito – polistirene espanso predisposto alla posa del pannello di riscaldamento e successiva caldaia con pavimentazione.

Il solaio di copertura del piano interrato, sarà realizzato in elementi prefabbricati predalles, costituiti da suola in ca, elementi di alleggerimento in polistirolo e superiore getto integrativo, comunque secondo i calcoli strutturali e le normative vigenti antisismiche ecc., con sovrapposto adeguato isolamento termico, come da Normativa vigente

In corrispondenza dei fori per il passaggio degli impianti tecnologici, i solai saranno rinforzati mediante bilancini in C.A. convenientemente dimensionati.

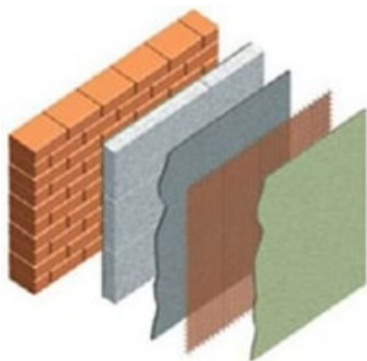
4. MURATURE

In conformità alla relazione ex legge n.10/91 le murature di tamponamento del fabbricato a chiusura dei vani di abitazione (murature esterne) saranno realizzate come segue: muratura termoisolante tipo Poroton spessore cm 25 con finitura a gesso verso l'interno dell'abitazione; coibentazione termica a cappotto in EPS spessore cm 14 (o come da relazione Ex-L.10/91) con intonaco di finitura colorato esterno. Le tramezze divisorie dei locali ed gli architravi delle porte saranno realizzati in mattoni forati dello spessore cm 8, o 12 cm ove necessario ed indicato dalla D.L.. Le murature di divisione tra le proprietà saranno, invece, in calcestruzzo e/o Poroton rivestito su entrambi i lati con pannelli in lana di roccia e lastre in cartongesso.

Le murature di divisione tra le cantine saranno realizzate con mattoni forati di cls dello spessore di cm 8 intonacati al civile.

Le murature di divisione dei corpi box saranno realizzate in blocchi cavi prefabbricati in cls di cemento normale vibrocompresso (prisme) o in cemento armato.

5. FACCIATE E FINITURE ESTERNE



I muri delle facciate esterne saranno rifiniti con intonaco di rasatura del cappotto in EPS, con finitura esterna fine colorata in pasta (colore a scelta della D.L. e dell'operatore immobiliare).

I davanzali delle finestre di tutti i piani, compreso il piano interrato, saranno realizzate in quarzite grigia.

Le soglie delle portefinestre, anche al piano interrato, saranno realizzate con il medesimo materiale dei davanzali.

6. TINTEGGIATURE

Tutte le Unità Immobiliari residenziali, sia per i solai che per le pareti, saranno tinteggiate con pittura di colore bianco o colore a scelta della D.L. e dell'Operatore Immobiliare, data a due mani, previa stesura di Primer fissativo.

I locali tecnici/contatori comuni saranno tinteggiati con idropittura in tinta bianca o chiara a discrezione della D.L., previa stesura di un isolante inibente diluito con acqua.

7. SCALE ESCLUSIVE

Ogni Unità immobiliare è dotata di scala esclusiva esterna che conduce dal piano interrato al piano terra, le scale saranno del tipo a chiocciola quadrate dim. 140 x 140 cm, realizzate in acciaio zincato grigliato, tipo orso grill antitacco a norma di sicurezza, e saranno dotate di corrimano.

Gli appartamenti posti al piano primo, avranno la scala di accesso esclusiva dal piano terra al piano primo, anch'essa esterna all'alloggio, e realizzata con struttura portante in cemento armato, saranno rivestite con gres porcellanato antidrucciolo ed antigelivo per esterni, il rivestimento di pedata e alzata, sarà costituito da un pezzo unico a "L", avente colore grigio tortora, o comunque a scelta dell'Operatore Immobiliare e della D.L, saranno completate da zoccolino a nastro dello stesso materiale.

Le stesse saranno dotate di corrimano tubolare circolare in acciaio inox continuo per tutto lo sviluppo della rampa, eseguito secondo indicazioni della D.L. e delle norme vigenti

Le scale di accesso al piano primo avranno inoltre un collegamento tra la parete perimetrale e la parete esterna, costituito da n. 4 travetti costituiti da tubolari metallici dim. 10X20 cm, verniciati a fuoco color grigio tortora o comunque a scelta della D.L.

8. COPERTURA

Il pacchetto di finitura del tetto piano, previa realizzazione del massetto per pendenze, sarà realizzato con:

- Barriera al vapore "a tenuta" con una guaina bituminosa sp. mm.4 armata poliestere
- Pannello coibente sp. cm. 10 (o come relazione ex L.10/91)
- Pannello coibente sp. cm. 8 di tipo "sfiammabile"
- Doppia guaina bituminosa sp. mm. 4+4 armata poliestere
- Telo separatore in polietilene
- Massetto protettivo in c.l.s. armato con rete elettrosaldata
- Ciotoli diametro mm. 30 per micro ventilazione

I canali e le scossaline di gronda saranno eseguite in alluminio di colore grigio o a scelta della D.L. d'adeguato sviluppo e sezione; i pluviali saranno realizzati anch'essi in alluminio con dimensioni e posizioni stabilite dalla D.L..

E' previsto un sistema di sicurezza anticaduta omologato e certificato, per la manutenzione ordinaria della copertura, con n. 4 accessi, posizionati in modo che sia possibile per ogni unità immobiliare, accedere in modo indipendente alla copertura, senza creare servitù di passo alle altre unità immobiliari.

9. IMPERMEABILIZZAZIONI

Le impermeabilizzazioni saranno così realizzate:

- Solai di copertura del piano interrato: formazione delle pendenze con massetto in calcestruzzo di adeguato spessore; stesura di manto impermeabile con due strati di guaina; strato separatore in polietilene; massetto con rete; strato drenante con ciottoli; strato di separazione in tessuto non tessuto; terra di coltivo.
- Murature perimetrali del piano cantinato: strato di guaina bituminosa impermeabile protetta da opportuna membrana plastica bugnata atta ad evitare fessurazioni e strappi.
- Balconi e logge: formazione delle pendenze con massetto in calcestruzzo di adeguato spessore; stesura di manto impermeabile con due strati di guaina fibrobituminosa; strato separatore in polietilene; massetto con rete e finitura superiore in gres porcellanato per esterni antidrucciolo e antigelivo;
- Pensiline : formazione delle pendenze con massetto in calcestruzzo di adeguato spessore; stesura di manto impermeabile con due strati di guaina fibrobituminosa; strato separatore in polietilene; massetto con rete

10. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI

Appartamenti

Tutti i pavimenti saranno realizzati in gres porcellanato, posati a colla, diritto e fugato, prezzo di listino del materiale €/mq 40,00

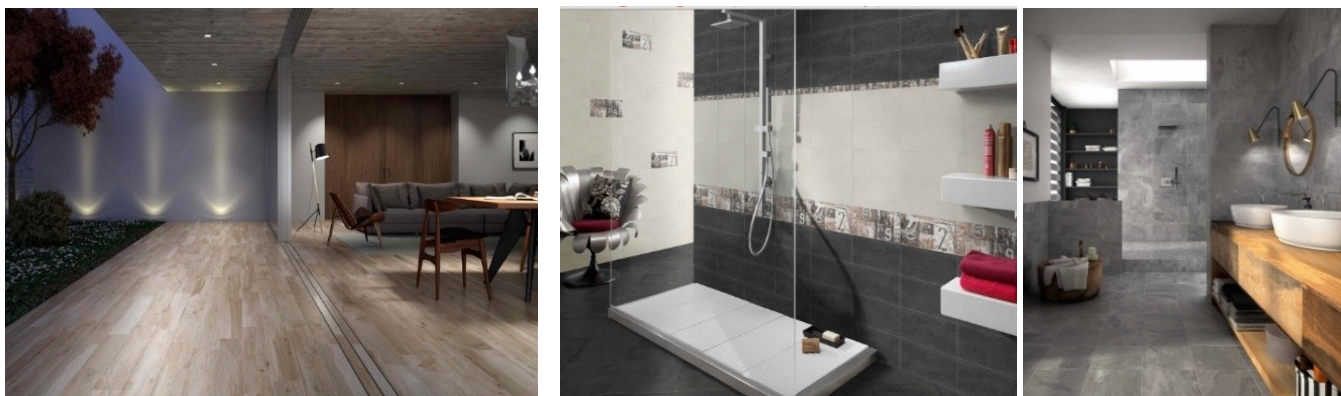
I rivestimenti ceramici saranno realizzati in ceramica bicottura o in gres porcellanato, posati a colla, diritto unito, prezzo di listino del materiale €/mq 40,00 (Le cantine, al piano interrato saranno pavimentate, se richiesto dall'acquirente, che dovrà corrispondere il relativo importo, quale costo separato dal prezzo di acquisto dell'Unità Immobiliare, con colore concordato con la D.L., in alternativa la pavimentazione sarà in massetto di cemento lisciato)

La cucina e/o zona cottura sarà rivestita per uno sviluppo massimo di ml. 5,00 h. cm. 180

I bagni saranno rivestiti su tutte le pareti h. cm. 200 (zone docce altezza max. cm. 220÷240)

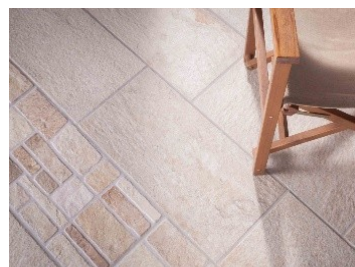
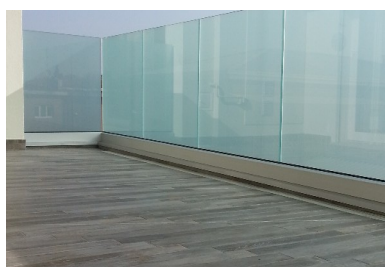
Prima di eseguire il rivestimento della doccia, le pareti saranno impermeabilizzate con materiale specifico.

Sono esclusi decori e listelli in ceramica/alluminio/inox



Logge, Terrazzi e Marciapiedi

Le pavimentazioni esterne saranno realizzate con piastrelle in gres porcellanato ingelivo antiscivolo R11 per uso esterno di formati vari a s
A lavori ultimati sarà lasciata una scorta di piastrelle di circa mq. 1,00 per ogni tipo di pavimento/rivestimento



Tutti i materiali potranno essere visionati e scelti presso lo showroom indicato dalla Ditta Esecutrice delle Opere, previo appuntamento telefonico con il fornitore, od in alternativa presso altro showroom indicato dall'Operatore Immobiliare

Tutti i vani compresi i disimpegni ed escluse le cucine, gli angoli cottura, i bagni e le lavanderie saranno dotati di zoccolini in legno duro, della stessa essenza utilizzata per le porte (se da capitolato).

11. SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

I serramenti delle finestre e delle portefinestre di tutti i locali, compreso il vano scala comune, saranno realizzati in PVC bianco completi di adeguata ferramenta cromo satinato e vetro camera con vetro basso emissivo.

Serramenti esterni

Le finestre e le portefinestre saranno in PVC colore bianco, sistema a 6 camere con anta e telaio da sp. 72 mm. con elevati coefficienti di isolamento termici ed acustici, maniglie cromo satinato e vetrate con doppio vetro stratificato del tipo "basso emissivo", posati "in battuta interna" su falsitelai predisposti per zanzariera.

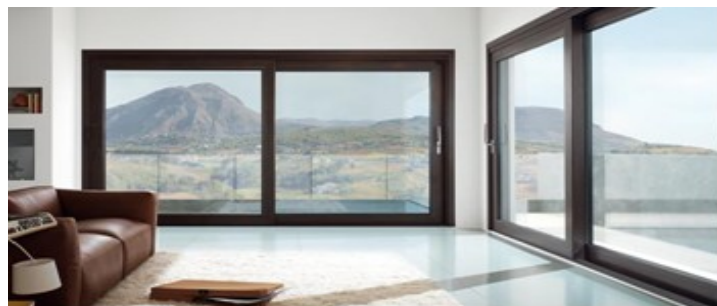
I serramenti saranno posati su falsi telai in monoblocco isolato tipo Ditta "Alpac"

Tutti i serramenti avranno l'apertura ad antaribalta (battente + vasistas), o comunque come previsto dal progetto architettonico.

Quelli con larghezza superiore a mt. 2,00 saranno del tipo alzante scorrevole



Apertura a battente con wasistas



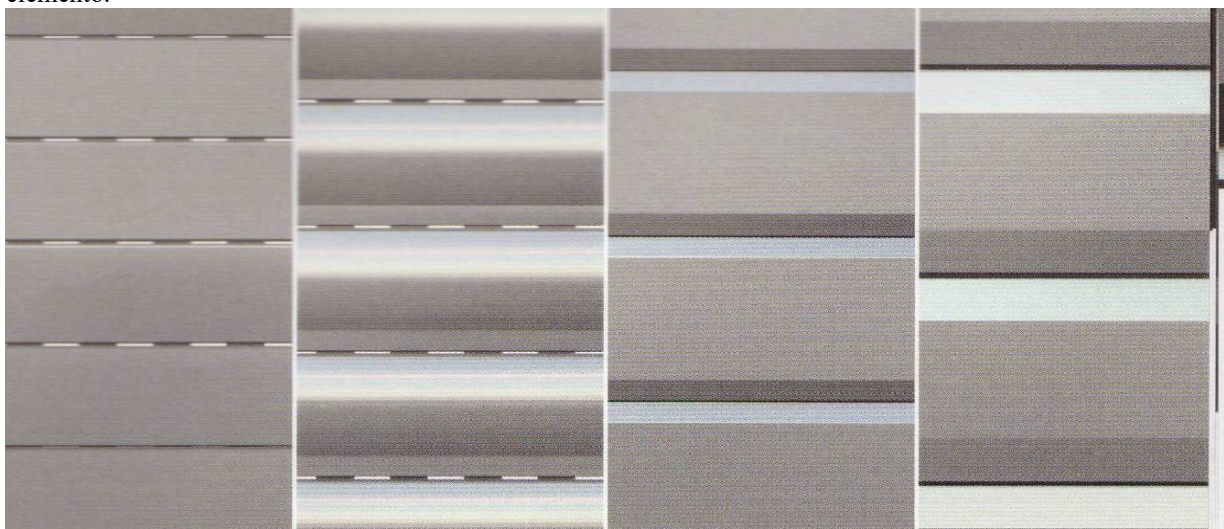
½ fisso e ½ scorrevole HST



½ fisso e ½ scorrevole AST con wasistas

Tapparelle motorizzate

L'oscuramento delle finestre e delle porte finestre sarà ottenuto mediante avvolgibili in alluminio coibentato colore a scelta della D.L. con meccanismo motorizzato, centralizzato e con possibilità di apertura e chiusura del singolo elemento.



Portoncini blindati

Portoncini blindati TORTEROLO serie GOLD TR410 dim. 90x210 a doppia lamiera, Classe3, Abbattimento Acustico Rw 40 dB, Trasmittanza termica min- U = 1,9 W/m2K (o comunque secondo quanto indicato nella relazione ex. L 10/91), con manigliera cromo satinata, rivestiti esternamente con pannello liscio con inserti in alluminio ed internamente con pannello liscio dello stesso colore delle porte.

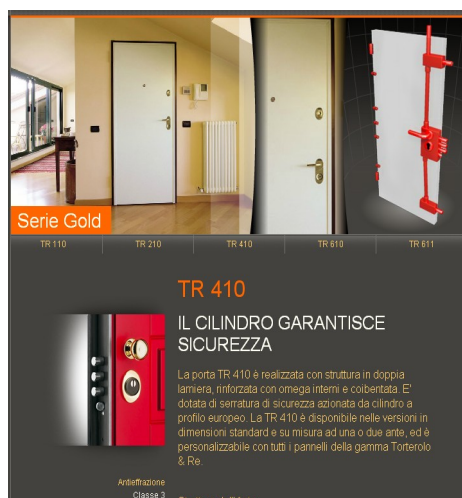
Porte interne

Porte per interni a battente COVI, in laminato tecnico colore a scelta da campionario, serie PANDORA, con telaio squadrato e coprifili piatti, dotate di serratura magnetica, ferramenta e maniglie cromo satinata, posate su falso telaio in legno.

Le ditte e la serie di cui sopra, sono da ritenersi indicative e soggette a possibili variazioni, ferme restando le caratteristiche indicate.

Zoccolini

Gli zoccolini battiscopa saranno in legno duro, della stessa finitura delle porte interne sez. mm. 75x10.



12. IMPIANTI

IMPIANTI TECNOLOGICI

Tutti gli impianti relativi alle unità immobiliari quali idro-termo-sanitario, elettrico, telefonico, TV, allacciamento metano, ecc.) ed alle parti comuni, saranno realizzati "a norma di Legge", alla consegna delle singole unità immobiliari, verranno consegnate le relative certificazioni e dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti ai singoli acquirenti, come da normativa vigente.

Tutte le unità immobiliari saranno dotate di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, costituito da pannelli fotovoltaici, posti in copertura, ed inverter, per la trasformazione della corrente prodotta da continua ad alternata. Ogni alloggio, avrà un impianto autonomo, avente potenza di circa 2,5 Kw, e comunque dimensionato secondo quanto prescritto dalla Normativa Vigente, e nella Relazione sul Contenimento dei Consumi Energetici, in materia di produzione di fonti rinnovabili.

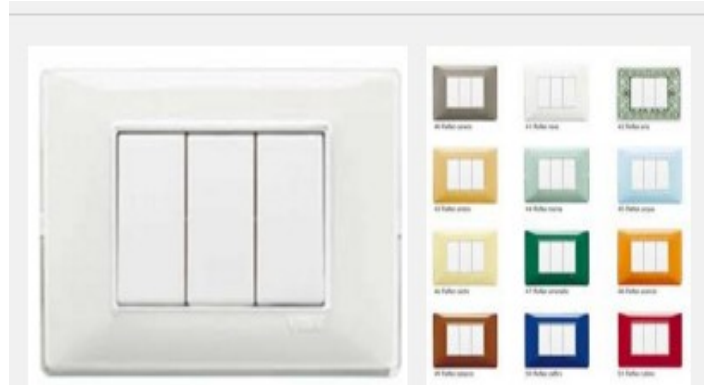
IMPIANTO ELETTRICO ED AFFINI

Gli impianti elettrici e affini che saranno dimensionati e predisposti per supportare l'inserimento nelle cucine di piano cottura ad induzione, verranno realizzati nel rispetto di tutte le vigenti normative in materia, impiegando indicativamente materiali con le seguenti caratteristiche:

- cassette di derivazione in materiale isolante e complete di morsetteria di derivazione;

- tubazioni in p.v.c. flessibili serie pesante con diametri 20÷25÷32 mm;
- conduttori unipolari in rame con isolamento in p.v.c. con sezioni a norme di legge;
- apparecchi di utilizzazione del tipo per montaggio su scatola incassata con placca polimerica.

Gli impianti saranno realizzati con materiali VIMAR serie PLANA frutto bianco e placca colore grigio



Impianto Elettrico

L’impianto elettrico, per i vari locali delle unità immobiliari, avrà le seguenti principali dotazioni:

Zona Ingresso:

- n° 1 pulsante targa portanome
- n. 1 centralino 72 moduli dimensionato per l’eventuale realizzazione di impianto domotico (se richiesto dal cliente) completo di “salvavita” ed interruttori di protezione
- n. 1 suoneria
- n. 1 ronzatore per la chiamata bagno
- n. 1 apparecchio videocitofonico a colori da incasso di primaria marca e modello.
- n. 1 cassetta di arrivo impianto telefonico



ELENCO DEGLI UTILIZZI ABITATIVI:

LOCALI	PUNTI ELETTRICI
INGRESSO/SOGGIORNO	n° 1 punto luce invertito a 3
	n° 1 punto luce interrotto
	n° 3 prese 10A
	n° 1 punto Telecom RJ11
	n° 1 punto TV digitale terrestre
	n° 1 punto TV digitale satellitare
CUCINA/ ANGOLO COTTURA	n° 1 punto luce interrotto
	n° 4 presa Schuko universale (frigorifero, forno, lavastoviglie e sopra-piano)
	n° 3 presa 10A (cappa, piano cottura e TV)
	n° 1 punto TV digitale terrestre

CAMERA MATRIMONIALE	n° 1 punto luce invertito a 3
	n° 4 prese 10A
	n° 1 punto Telecom rj11
	n° 1 punto TV digitale terrestre
CAMERE SINGOLE	n° 1 punto luce deviato
	n° 3 prese 10A
	n° 1 punto TV digitale terrestre
	n° 1 punto Telecom RJ11
DISIMPEGNO (giorno e/o notte)	n° 1 punto luce con punti di accensione necessari
	n° 1 presa bivalente 10/16A
	n° 1 lampada di emergenza
BAGNO (padronale e/o di servizio)	n° 2 punti luce interrotti
	n° 1 presa Schuko universale
	n° 1 Predisposizione tubo vuoto per punto elettrico vasca idromassaggio
	n° 1 pulsante a tirante (per vasca o doccia)
	n° 1 presa Schuko universale per lavatrice (una sola per ogni appartamento)
BOX AUTO (IP 55 a vista)	n° 1 punto luce interrotto completo di plafoniera (n° 2 plafoniere per box doppi)
	n° 1 presa bivalente 10/16A
CANTINA (IP 55 a vista o incassato)	n° 1 punto luce interrotto
	n° 1 presa bivalente 10/16A
BALCONI / TERRAZZE	n° 1 presa stagna 10/16A
	punto luce in facciata secondo necessità

Impianto TV

L'impianto comprenderà la fornitura e messa in opera dell'antenna digitale terrestre e di parabola satellitare digitale, con relativo sostegno, canalizzazione, cavo coassiale e prese.

Lo schema dell'impianto, l'installazione dell'amplificatore, ecc., saranno tali da garantire ad ogni presa TV, un segnale di sufficiente intensità e un adeguato disaccoppiamento tra le varie prese dell'impianto.

Anche le prese TV saranno del tipo modulare.

La quantità di allacciamenti per ogni alloggio sarà quella precedentemente indicata nell'articolo relativo all'Impianto Elettrico.

L'impianto satellitare sarà dimensionato per garantire ad ogni appartamento un punto satellite, nel caso siano necessarie ulteriori prese satellitari dovranno essere preventivamente richieste.

Impianti Telefonico – Videocitfonico – Automazione

Si installeranno tubazioni in P.V.C. per infilaggio dei cavi telefonici sino all'ingresso di ogni unità, in conformità alle disposizioni della Società Telefonica.

Il numero di allacciamenti per unità sarà quello descritto nel precedente punto relativo all'Impianto Elettrico.

Verrà realizzato impianto videocitfonico, con telecamera a colori e pulsantiera antivandalismo, in corrispondenza dell'ingresso condominiale, mentre nelle unità immobiliari verrà posizionato schermo a colori con cornetta e apertura automatica del cancello e della porta di ingresso del vano scala condominiale.

L'automazione riguarderà il cancello carrabile di ingresso alla rampa, dotato di telecomando a distanza, verranno forniti n. 2 telecomandi per ogni alloggio.

Predisposizione Impianto Allarme

Si realizzeranno le predisposizioni per l'Impianto allarme mediante la fornitura e posa in opera di cassette da incasso e tubi flessibili, come da indicazioni e/o prescrizioni della D.L..

Le predisposizioni riguarderanno l'installazione di tutte le scatole da incasso e tubi flessibili in P.V.C. atti a consentire la futura installazione delle apparecchiature necessarie per la realizzazione dell'antifurto perimetrale esterno sui serramenti completo di contatti ed infilagli dei relativi cavi.

Predisposizione Ricarica Auto Elettriche

Si realizzeranno le predisposizioni per l'impianto di ricarica auto elettriche mediante la fornitura e posa in opera di cassette da incasso e tubi flessibili, come da indicazioni e/o prescrizioni della D.L..

Le predisposizioni riguarderanno l'installazione di tutte le scatole da incasso e tubi flessibili in P.V.C. atti a consentire la futura installazione delle apparecchiature necessarie per la realizzazione di impianto di ricarica, consentendo l'infilaggio dei relativi cavi.

Impianto di Terra

L'impianto di messa a terra, sarà eseguito nel rispetto della normativa vigente, ogni alloggio, sarà dotato di impianto di messa a terra, come il box.

Lo scivolo, il corsello d'accesso e le autorimesse al piano interrato saranno finiti con pavimentazione industriale con finitura superiore in quarzo liscio a spina di pesce.

Impianto Idrico-Sanitario

L'impianto idrico-sanitario avrà origine a partire dall'acquedotto cittadino, a valle del contatore generale installato in apposito pozzetto a cura dell'Ente fornitore.

I materiali che saranno impiegati per la realizzazione dell'impianto e che faranno da riferimento per eventuali alternative e varianti, avranno le seguenti caratteristiche e tipologie:

Cucina

Il complesso cucina sarà composto da:

- attacchi acqua calda e fredda, scarico in materiale plastico, tubazione igienica di sicurezza, con diametro 40 mm per lavello;
- allaccio all'impianto elettrico per piastre di cottura ad induzione;
- attacco acqua fredda e rubinetto da incasso a maniglia per lavastoviglie;

Bagno

Verranno impiegati apparecchi igienico-sanitari della DURAVIT STARCK 3 modello sospeso con miscelatori GROHE Eurostyle New e comprenderanno per ogni bagno:

- n° 1 Lavabo in porcellana vetrificata bianca con semicolonna, gruppo miscelatore monocomando, sifone di scarico, squadrette rigide e mensole;
- n° 1 Bidet in porcellana vetrificata bianca, gruppo miscelatore monocomando, sifone di scarico, squadrette flessibili, viti e rondelle di fissaggio;
- n° 1 Vaso di cacciata, con scarico a parete a doppio comando, in porcellana vetrificata bianca con cassetta insonorizzata, ad incasso, sedile, viti e rondelle di fissaggio;
- n° 1 Vasca da bagno in resina da cm 170x70 o in alternativa piatto doccia da cm 90x70 o 80x80
- n° 1 attacco per lavatrice sarà costituito con rubinetto acqua fredda, scatola di scarico comprendente sifone, attacco e coperchio in acciaio inox, tubazione di scarico di diametro 40 mm



Esterno

La rete di alimentazione sarà in polietilene, ad alta densità.

I giardini privati al piano terra avranno un complesso con attacco per idrante, alloggiato in pozzetto prefabbricato, con predisposizione tubi e pozzetti per alimentazione elettrica per eventuale futura irrigazione automatica.

Le terrazze dei soggiorno/cucine e quelle degli attici saranno dotate di un rubinetto con portagomma incassato.

L'impianto di riscaldamento, di Acqua Calda Sanitaria e raffrescamento, sarà autonomo, con Pompa di Calore, opportunamente dimensionata, secondo la relazione sul contenimento dei consumi energetici redatta dal Termotecnico.

La regolazione automatica di ogni impianto sarà assicurata da un cronotermostato programmabile.

L'impianto di riscaldamento a pavimento sarà di tipo autonomo e costituito da pannelli radianti completi di isolanti preformati con barriera al vapore, tubo in polietilene reticolato con barriera antidiffusione di ossigeno, bordo perimetrale, additivo speciale per il massetto di copertura.

L'impianto sarà del tipo a doppio tubo con distribuzioni dell'acqua calda forzata nel pavimento; le tubazioni saranno di sezione idonea, isolate termicamente con guaine elastomeriche o in polietilene a cellule



chiuse, con spessori rispondenti alle norme vigenti.



IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

Tutte le unità immobiliari saranno dotate della predisposizione dell'impianto di raffrescamento in ragione di uno SPLIT per la zona giorno ed uno SPLIT per ogni camera collegati alla pompa di calore che dovrà essere installata al momento di completamento dell'impianto.

IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

L'impianto di ventilazione meccanica controllata è dimensionato per garantire l'estrazione in continuo dall'ambiente di aria carica di vapore acqueo e di agenti inquinanti prodotti dalle normali funzioni degli occupanti.

L'estrazione dell'aria avviene dai locali tecnici (bagni e cucine) attraverso bocchette autoregolanti, mentre l'aria esterna viene immessa negli ambienti principali (soggiorni e camere da letto) secondo la norma vigente.

13. OPERE IN FERRO / METALLICHE

Saranno eseguite con profilati in ferro / metalliche a disegno fornito dalla D.L. le seguenti opere:

- recinzioni tra le proprietà;
- recinzioni tra le proprietà e le parti comuni;
- cancelli pedonali comuni e privati;
- cancello carraio;
- protezione grigliati antitacco pedonali a copertura bocche di lupo;
- corrimani/parapetti in ferro / acciaio per scala comune
- ante di chiusura del vano contatori in lamiera di ferro zincata e verniciata così come disposto dagli Enti erogatori.
- Ante di chiusura del vano raccolta immondizia differenziata (se presente), in lamiera di ferro zincata e verniciata, esterno al fabbricato

14. SEZIONALI MOTORIZZATI per AUTORIMESSE

Box auto

I box auto avranno le porte di tipo sezionale **motorizzato**.

Locali o zone compartimentate

Nei locali o zone soggette a certificato prevenzione incendi o a compartimentazioni, verranno fornite e posate delle porte del tipo tagliafuoco a un battente, con telaio in profilato di acciaio certificate R.E.I., con resistenze al fuoco diverse a seconda delle prescrizioni impartite dai VV.FF. e risultanti dal progetto antincendio specialistico

Porta sezionale vista interna



15. OPERE ESTERNE

- Le opere esterne consistono nella realizzazione di muretti in calcestruzzo tra le proprietà private, vialetto pedonale comune di servizio per la manutenzione dei giardini, con finitura di tappeto erboso, e percorsi pedonali esterni esclusivi, pavimentati con gres porcellanato antidrucciolo e antigelivo per esterni, con colore a scelta della Direzione Lavori.
- In corrispondenza degli ingressi pedonali esclusivi delle singole unità immobiliari residenziali saranno collocate cassette postali in lega di alluminio, una per ogni unità immobiliare, incassate nella struttura in muratura dell'ingresso, tutte le cassette postali avranno l'accesso interno ed esterno, per consentire il ritiro della corrispondenza senza aprire il cancello pedonale.
- I parapetti dei balconi, ove previsto dal progetto architettonico, saranno in vetro, di sicurezza, secondo le norme vigenti.



16. VARIE

Allacciamenti alle UtENZE

Gli oneri per l'allacciamento ai pubblici servizi (Linea telefonica – linea elettrica – Acquedotto ecc.) saranno a carico della Parte Acquirente.

Accatastamento

Le spese tecniche per il frazionamento e l'accatastamento saranno a carico della Parte Acquirente.

Varianti

L'Edificio dovrà essere consegnato completo in ogni sua parte, anche per quanto riguarda opere, manufatti prestazioni eventualmente omesse nella descrizione lavori, che la D.L. a suo insindacabile giudizio, ritenga indispensabile per il completamento ed il funzionamento del fabbricato.

In ogni caso la D.L. potrà effettuare scelte e modifiche in accordo con la parte venditrice che durante il corso dei lavori si rendessero necessarie per ragioni tecniche di funzionalità estetica e normativa anche se non previste nella presente descrizione, la quale è da intendersi orientativa e non vincolante.

La parte acquirente potrà a sua volta richiedere di apportare variazioni alla distribuzione interna dei locali, nonché alla tipologia dei materiali di finitura, all'interno degli appartamenti, purché siano comunque conformi alla normativa ed ai vigenti regolamenti e siano segnalate in tempo utile alla parte venditrice ed alla D.L..

Non è consentito all'Acquirente in caso di varianti, scegliere materiali il cui costo sia inferiore al costo di capitolato e nemmeno lo scorporo totale dello stesso; qualora ciò accadesse, nulla sarà dovuto dalla parte Venditrice e l'Acquirente non avrà diritto a sconti di qualsiasi genere.

Anche nel caso l'acquirente, realizzasse qualsiasi opera in minor misura, rispetto a quanto previsto dal progetto e dal presente capitolato descrittivo, nulla sarà dovuto dalla parte venditrice e l'Acquirente non avrà diritto a sconti di qualsiasi genere.

I maggiori costi derivanti dalle suddette modifiche, relativi sia alle opere edili, che alle spese tecniche che agli Oneri Comunali per le varianti di progetto, saranno interamente a carico dell'Acquirente.

In caso di incremento dei prezzi di mercato dei materiali edili e delle materie prime, superiore al 10%, dall'inizio effettivo delle Opere Edili e durante la realizzazione delle stesse, parte venditrice, potrà richiedere un aggiornamento dell'importo di compravendita delle singole unità immobiliari, a compensazione dell'incremento prezzi, tale che possa essere in condizioni di completare l'opera in ogni sua parte, tale importo dovrà essere concordato tra le parti, ed in caso di mancata accettazione da parte dell'Acquirente, il contratto preliminare sarà da intendersi risolto, senza alcuna penale alla Venditrice, che restituirà il 70% degli importi percepiti quali acconti / caparra, senza alcun interesse, trattenendo il

