

Celle Ligure PICCOLO hotel



Capitolato descrittivo di vendita
Giugno 2025

NOTA INTRODUTTIVA

La presente descrizione delle opere ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali dell'edificio e delle unità immobiliari che in esso saranno realizzate, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'Amministrazione Comunale potranno essere suscettibili di variazioni nella fase di esecuzione delle opere.

In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la società proprietaria ed il Direttore dei Lavori a suo insindacabile giudizio si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero opportune per motivi tecnici, funzionali, estetici, o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino una riduzione del valore tecnico-economico delle unità immobiliari.

CARATTERISTICHE DI PROGETTO GENERALI

L'immobile oggetto del presente capitolato è composto da un edificio su quattro livelli residenziali oltre un'autorimessa privata sistemata al primo piano interrato.

L'accesso carraio avviene dalla Via Lagorio tramite cancello da cui si accede direttamente alla corsia dei box privati e/o cancello da cui si accede alla corte del condominio. Gli accessi saranno sistemati in corrispondenza dell'ingresso carraio esistente.

Il condominio è accessibile all'imbocco della Via Lagorio al civico 25, dove verrà mantenuto l'accesso allo stabile. Gli accessi sono esclusivi, pertanto l'apertura del portone condominiale avviene tramite codice (code-key) come quella dell'autorimessa comandabile anche con radiocomando e/o contatto. Tutti i percorsi pedonali all'interno della proprietà sono privi di barriere architettoniche, fatta eccezione per l'autorimessa in ogni caso adattabile. I posti auto sistemati nella corte condominiale saranno dotati di percorsi idonei a portatori di handicap e utili a raggiungere il vano scale condominiale.

L'edificio non è dotato di servizi comuni interni, all'esterno sarà sistemato un punto acqua per il lavaggio di biciclette e una rastrelliera.

Un unico corpo scale collega tutti i piani del fabbricato dall'ingresso principale sistemato al livello 0, fino al piano attico.

La porzione residenziale dell'edificio si sviluppa su quattro livelli, ognuno dei quali conta 4 unità, per un totale di 16 alloggi con un taglio compreso fra i 60 e i 100 mq commerciali.

Ogni alloggio verrà dotato di cantina e posto auto.

Tutti gli appartamenti potranno godere di ampi spazi esterni, progettati così come per gli interni in modo da garantire la maggior privacy possibile fra le unità immobiliari senza rinunciare alla splendida vista mare che si può godere dalla quasi totalità degli alloggi.

Il piano attico, sfruttando il lastrico in copertura, presenterà per tre delle quattro unità terrazze fino a 100 mq.

N.B.: Il presente Capitolato è del tutto indicativo e viene redatto con riserva di modifiche, integrazioni e precisazioni in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori.

OPERE STRUTTURALI

Tutte le opere strutturali relative all'intervento saranno realizzate sulla base dei calcoli riportati nel progetto esecutivo, eseguiti in accordo al DM 17.01.2018 "Norme tecniche per le costruzioni" e a tutta la normativa vigente, con particolare riguardo alla normativa per le costruzioni antisismiche.

Scavi e fondazioni

La realizzazione dell'edificio comporterà l'esecuzione di scavi per la realizzazione di 1 livello interrato con fronti di altezza di circa 4 mt verso monte e 3 mt a valle.

Il piano di posa dell'apparato fondazionale, costituito da conglomerati e arenarie, verrà raggiunto realizzando opere di sostegno provvisorie e profilatura dei fronti con pendenze adeguate al tipo di materiale, in modo da garantirne la stabilità ed in accordo alle valutazioni geologiche eseguite in fase di progettazione.

Le fondazioni saranno del tipo a platea, eseguite in calcestruzzo armato.

Struttura portante

La struttura della nuova autorimessa, in elevazione sarà costituita da un telaio in cemento armato che dal piano interrato si svilupperà in altezza mediante una maglia di pilastri e setti in c.a., che sosterranno la struttura orizzontale della nuova corte condominiale.

Queste ultime saranno realizzate con solette piene in c.a. alternate solo in alcune zone, ove necessario, al sistema costruttivo Plastbau.

Le strutture del piano interrato (autorimessa) sarà dimensionato in modo tale da garantire una resistenza al fuoco REI120.

Rampe scale interne

Struttura esistente

Pareti verticali vani scale e vani ascensore

Struttura esistente

Controllo qualità materiali

Durante la realizzazione delle opere, la Direzione Lavori Strutturale provvederà ad effettuare il controllo della qualità dei materiali impiegati, secondo le modalità prescritte dal DM 17 gennaio 2008.

Impermeabilizzazioni

Le opere interrate saranno protette da eventuali venute di acqua e dall'umidità mediante opportuno sistema di impermeabilizzazione garantito con polizza decennale.

PARTIZIONI VERTICALI

Opere murarie e isolamenti termoacustici

Le opere murarie saranno tali da soddisfare e migliorare le caratteristiche richieste dalle vigenti norme in materia d'isolamento termico (L.10/91, D.L.192/2005 D.L. 311/2006, D.P.R. 59/2009 e successivi, normative regionali tali da raggiungere un grado di isolamento di "classe A") ed acustico (L. 447/95 e decreti di attuazione con particolare riferimento al DPCM 5.12.97 determinazione dei requisiti acustici-passivi degli edifici) utilizzando materiali con caratteristiche tecniche conformi alle previsioni normative.

Tamponamenti

I tamponamenti dei muri perimetrali saranno coibentati inserendo nell'attuale cassa vuota idoneo isolante.

I ponti termici determinati dalla presenza dei setti, dei pilastri strutturali in c.a. e dei solai saranno, ove possibile, mitigati mediante l'uso di isolanti tipo Celenit in legno mineralizzato e cemento o equivalente.

Divisori interni

Tramezze interne all'alloggio

I divisori interni agli alloggi saranno realizzati con tecnologia a secco tramite uso di strutture metalliche e pannelli multistrati minerali parzialmente fibrati e rivestiti, con interposti materiali isolanti tipo lana di vetro o lana di roccia. La tecnologia a secco permette di ottimizzare il controllo sugli isolamenti termoacustici oltre a fornire una estrema flessibilità nella divisione interna e nelle modifiche anche impiantistiche.

La stratigrafia della parete sarà formata da N. 2 strati di lastre in cartongesso accoppiate con la formazione di N. 1 strato di materiale termocustico.

Rimane esclusa la tinteggiatura finale delle superfici murarie.

Tramezze di divisione bagni

I tavolati di divisione dei bagni saranno realizzati con tecnologia a secco tramite uso di strutture metalliche e pannelli multistrati minerali parzialmente fibrati e rivestiti e adatti in ambienti umidi, con interposti materiali isolanti, creando intercapedini o raddoppio della muratura per il passaggio di impianti o tubazioni o permettere l'installazione di porte scorrevoli a scomparsa.

Verranno adottati particolari accorgimenti di isolamento delle tubazioni di scarico o distribuzione acqua nei bagni, in modo che vengano attutiti i rumori per la loro trasmissione per contatto diretto con murature o solai: gli impianti di scarico andranno isolati e i cavedi saranno riempiti di materiale fonoisolante.

Divisori fra alloggi e tra alloggi e corridoi comuni

I divisori interni tra alloggi differenti e tra alloggi e corridoi comuni saranno realizzati con tecnologia a secco tramite uso di strutture metalliche e pannelli multistrati minerali parzialmente fibrati e rivestiti, con interposti materiali isolanti. La stratigrafia sarà tale da permettere l'inglobamento di pilastri o setti verticali strutturali (salvo casi in cui gli elementi strutturali verticali siano isolati e non a contatto di divisori).

La stratigrafia della parete sarà formata da N. 4 strati di lastre in cartongesso accoppiate con la formazione di N. 3 strati di materiale termocustico.

Divisori tra alloggi e vano scala

I muri divisori tra le unità e il vano scala sono esistenti, sarà aumentato lo spessore del muro con la posa di pannelli termoisolanti e fonoassorbenti. Dal lato degli alloggi verrà aggiunta, controparte per garantire la coibentazione termica e acustica.

PARTIZIONI ORIZZONTALI

Struttura esistente

ELEMENTI DI COMPLETAMENTO EDILE

Vano scala

Le rampe della scala sono esistenti con struttura in calcestruzzo armato, pedate e alzate verranno rivestite in gress.

Il lato esterno del muro perimetrale sarà dotato di corrimano in acciaio inox.

Pareti e Soffitti interni appartamenti

I soffitti delle unità saranno controsoffittati e rasati al gesso con finitura liscia; per bagni e locali cucina verranno utilizzate opportune lastre idrorepellenti.

Nelle cucine e bagni al di sopra dei rivestimenti, le pareti ed i soffitti saranno rasati o finiti con intonaco a finitura liscia.

Rimane esclusa la tinteggiatura finale delle superfici dei soffitti e delle pareti.

Muri e soffitti ingresso condominiale corridoi e locali comuni

Le pareti interne del vano ingresso condominiale e dei corridoi comuni saranno rasati a finitura liscia e parzialmente rivestiti in lastre di gres a basso spessore.

I soffitti dei corridoi e della hall saranno ribassati per permettere il passaggio di impiantistica. I controsoffitti in lastre di gesso rivestito saranno parzialmente alternati con tagli di luce e scassi per permettere un adeguata illuminazione con sistema crepuscolare.

Controsoffitti appartamenti

per consentire il passaggio degli impianti tecnologici negli appartamenti, in corrispondenza dei disimpegni, dei bagni, parzialmente di zona ingresso e sopra pensili o armadiature, saranno realizzate velette o finti travi in cartongesso rasato. Tali strutture fisse sono da considerarsi connaturate con gli impianti e pertanto non modificabili in futuro da parte del singolo proprietario.

Rimane esclusa la tinteggiatura finale delle superfici.

Finiture esterne delle facciate

Le facciate saranno ultimate come da esistente ovvero intonacate.

Parapetti finestre soglie piane

Tutte le aperture esterne saranno munite di davanzali in pietra colorazione chiara a scelta della DL ovvero in Travertino.

Canne per esalazione dei bagni

I bagni ciechi saranno dotati di una canna per l'esalazione dei vapori e dell'aria viziata. La canna sarà dedicata per ogni elemento, in PVC serie pesante (diametro minimo cucine mm. 110 bagni mm. 80).

Tutte le canne fumarie saranno dotate di idonei torrini, necessari per lo scarico dei fumi i e/o dei vapori in copertura, i camini saranno realizzati in opera.

Accesso al tetto

Sarà esclusivo per gli alloggi 14, 15, e 16 che godranno di uno spazio pertinenziale all'alloggio e dedicato.

Pavimenti e rivestimenti degli alloggi

Per i pavimenti e rivestimenti degli alloggi si riconosce all'acquirente a scelta un importo fin d'ora fissato in **euro 50 al mq** per la fornitura, a totale libera valutazione dell'Acquirente (gres porcellanato, parquet, ecc.) nel campionario sottoposto.

I rivestimenti dei bagni saranno ad altezza massima fino a cm 240, variabile in funzione delle dimensioni delle piastrelle.

Per scelte diverse oltre tale cifra, l'acquirente dovrà corrispondere solo ed esclusivamente la differenza direttamente alla ditta che realizzerà le opere.

Zoccolini battiscopa negli alloggi

Lo zoccolino battiscopa sarà in medium density laccato bianco o in essenza come se pavimento in legno. Nel caso di rivestimento ceramico a pavimento lo zoccolino battiscopa sarà in abbinato alla piastrella selezionata.

Pavimenti spazi condominiali

Nelle parti condominiali (quali corridoio condominiale, ballatoi ecc), sarà posato un pavimento in gres porcellanato tutta massa a scelta della D.L.

Pavimenti spazi comuni di servizio

I pavimenti dei locali cantine, spazi comuni, del locale per il rimessaggio dei cicli comune saranno in gres porcellanato a scelta della DL

Scale

Le scale ed i pianerottoli saranno realizzati in materiale lapideo travertino come selezionato dalla DL.

Autorimessa

I posti auto saranno divisi con blocchetti REI 120 stilati a vista e saranno dotati di chiusura basculante in metallo zincato e verniciato motorizzate, di illuminazione interna e di una presa di servizio. La pavimentazione sarà del tipo industriale in cemento elicotterato. Il livello dell'autorimessa sarà dotato di impianto di rilevazione calore allacciato con allarme e di presidi antincendio secondo le norme.

L'ingresso comune ai box sarà protetto da portone automatizzato e radiocomandato.

SERRAMENTI INTERNI

Porte interne

Le porte interne di comunicazione fra i locali di abitazione saranno di tipo filo muro con struttura in legno rivestite con pannello laccato in tinta con le pareti, ovvero in pannello laccato opaco, complete di telaio a murare, ferramenta, maniglia cromo satinato.

In alternativa sarà possibile scegliere porte di tipo tradizionale fra una campionatura di modelli tra disegni, laccature, essenze.

Portoncini d'ingresso alloggi

Tutti gli alloggi saranno muniti di portoncino di primo ingresso blindati con finiture esterne in pannello laminato colore RAL (a scelta della D.L.) e con imbotte dello spessore pari a cm 1,5 realizzata con piatto d'acciaio.

Internamente i portoncini saranno laccati bianchi.

Le caratteristiche tecniche della porta blindata saranno le seguenti:

Classe antieffrazione certificata: 4

Abbattimento acustico minimo: 42 dB

Trasmittanza termica massima: 1,3 w/m²K

Porte locali servizio e cantine

Porta in alluminio verniciato, con serratura tipo Yale, complete di maniglia di alluminio satinato.

Porte tagliafuoco

La porta di accesso al vano tecnico, ove previsto nel progetto approvato dai W.F., sarà REI a norma UNI-CNWF 9723.

SERRAMENTI ESTERNI

Allo stato di fatto una parte dei serramenti è già presente e posata. Pertanto l'impresa esecutrice si occuperà solo di integrare quei serramenti mancanti o che a seguito del progetto subiscono delle modifiche dimensionali.

I serramenti di nuova fornitura e posa saranno delle stesse caratteristiche tecniche ed estetiche di quelli presenti ed avranno dimensione come previsto negli elaborati progettuali.

Saranno serramenti costruiti con profilati in legno lamellare colore bianco.

Il telaio fisso avrà una profondità tale ospitare vetro doppio.

Il serramento sarà a taglio termico.

Il vetro indicativamente sarà del tipo vetrocamera stratificato 33.1/12 argon/33.1 $U_g = 1.2 \text{ W/m}^2\text{K}$

I serramenti scorrevoli per finestra e porta finestra saranno costituiti da una parte fissa ed una scorrevole.

Oscuranti esterni

L'oscuramento dei serramenti è previsto con tapparelle o equivalenti di primaria marca, in alluminio a lamelle orizzontali, e raccolte in apposito cassonetto interno, realizzato con veletta ispezionabile, comandata elettricamente.

REQUISITI RIGUARDANTI TUTTI I SERRAMENTI:

Trasmittanza Termica caratteristica del Serramento campione

Tutti i serramenti saranno conformi alla normativa sul contenimento energetico e saranno dotati di certificazione attestante la rispondenza del vetro e del serramento alle trasmittanze imposte:

U_w ($\text{W/m}^2\text{K}$): 1,4 medio per quanto riguarda le porte-finestre scorrevoli

U_w ($\text{W/m}^2\text{K}$): 1,4 medio per le altre finestre

Prestazioni di tenuta

Tenuta all'Acqua (EN 1027 – EN 12208)

Permeabilità all'Aria (EN 1026 – EN 12207)

Resistenza al Vento (EN 12211 – EN 12210)

Isolamento acustico: dB 42 per quanto riguarda le porte-finestre scorrevoli

Isolamento acustico: dB 42 per le altre finestre compreso il sistema cassonetto – tapparella.

Posa in opera

Al fine di mantenere le prestazioni di tenuta e isolamento termo-acustico anche in opera, tutti i serramenti saranno posati con controtelai a taglio termico secondo le indicazioni della ditta fornitrice con interposizione di isolanti per evitare i ponti termici e acustici.

Certificazioni serramenti

I serramenti completi, compresa la posa dei falsi telai o controtelai a murare, dovranno essere certificati per materiali e corretta posa a fine lavori e rispettare le caratteristiche sopra riportate e comunque tutte le norme vigenti in materia di sicurezza, di isolamento termico, di isolamento acustico, di tenuta all'aria, di permeabilità all'acqua, di Resistenza al carico del vento.

ARREDI INTERNI ALLOGGI

Bagni

I bagni saranno dotati di sanitari e accessori completi di:

- Piatti doccia in materiale acrilico misura come da progetto modello SILEX di FIORA
- Box in cristallo temperato ditta MEGIUS modello PRISMA 2.0 o MUR
- Sanitari e sedili della serie 4ALL di CERAMICHE GLOBO:

Vaso in ceramica lucida, sospeso con scarico a parete o a terra, completo di sedile flat, senza brida, realizzato in resina termoindurente con chiusura rallentata "soft-close".
Bidet mono foro in ceramica lucida, sospeso con scarico a parete, senza brida, predisposto per rubinetteria a tre fori.
- Placche cassetta di cacciata in vetro o metallo mod. SIGMA 60 di GEBERIT, a filo parete
- Gruppi rubinetterie in acciaio serie NOSTROMO SMALL ditta FANTINI: miscelatore monocomando in ottone cromo lucido e gruppo rubinetto ad incasso con valvola termostatica per la doccia.
- Soffioni doccia serie modello 38 K073/02 8027 di FANTINI con miscelatore/deviatore su doccetta
- Scalda salviette, ad alimentazione elettrica dotato di termostato ambiente wifi a bordo modelli QUADRE'/SOUL_S/JAZZ_S/FUNKY_S di IRSAP
- L'impresa per la fornitura del mobile bagno, specchiera e box doccia riconosce per ciascun servizio igienico presente all'interno dell'appartamento un importo pari a € 2000,00.

Per scelte diverse oltre tale cifra, l'acquirente dovrà corrispondere solo ed esclusivamente la differenza direttamente alla ditta che realizzerà le opere.

VARIE DI COMPLETAMENTO

Parapetti terrazzi

I parapetti delle balconate e dei terrazzi saranno di due tipologie.

La prima tipologia è costituita da parapetti in cristallo multistrato antisfondamento fissati tramite telaio in acciaio inox e inghisatura alla struttura portante della soletta con tondini di acciaio filettato.

La seconda è costituita da elementi pieni tipo parapetto e/o vasche-fioriere in cemento, nel caso dotate di impianto di irrigazione automatico e sistemate a verde secondo il progetto del verde autorizzato, con arbusti e piante tipiche della macchia mediterranea.

Divisione dei terrazzi tra proprietà diverse

Le divisioni o ripartizioni per garantire la privacy verranno realizzate con fioriere in cemento con siepe in falso gelsomino.

Pluviali

I pluviali esterni saranno, se a vista, in acciaio inox e dovranno essere ancorati alla parete con collari, oppure incassati nelle murature con tubazioni termosaldate tipo Geberit o Valsir, Silent. Le acque bianche saranno convogliate in cisterne di raccolta acqua piovana e i troppo pieni saranno portati nella reta di smaltimento acque meteoriche.

Tinteggiature parti murarie esterne

Tutte le superfici esterne intonacate al civile saranno tinteggiate con pitture murali per esterno di primaria marca.

Verniciatura opere in ferro

Tutte le opere in ferro o lamiera saranno verniciate in doppia mano previa zincatura anticorrosione data a caldo.

Ascensore

Per consentire l'accesso a tutti i piani del fabbricato, sarà installato un ascensore in corrispondenza del vano scale, conforme alle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche.

L'ascensore sarà di ultima generazione tipo "Gearless" elettrico a fune, di marca primaria con dispositivo di ritorno e di apertura automatica della porta in caso di blackout.

L'interno della cabina e le porte saranno in acciaio inox con specchio o altra finitura a scelta della DL.

Allacciamenti

Sarà eseguito l'allacciamento alle reti di scarico, dell'acqua potabile, dell'energia elettrica e del telefono dai punti di consegna stabiliti dagli Enti erogatori dei servizi.

Non è previsto l'impianto gas in quanto, nell'intenzione di sfruttare solo fonti rinnovabili, si prevede l'installazione di piani cottura a induzione.

Tutti i costi di attivazione dei contratti di servizi di rete saranno a carico dell'Acquirente.

SISTEMAZIONI ESTERNE

La sistemazione definitiva a giardino e le piantumazioni verranno eseguite a cura del costruttore, secondo progetto predisposto.

Si prevede il riporto e lo stendimento meccanico del terreno vegetale da coltivo (40 cm, almeno) nelle zone verdi private e condominiali che verranno realizzate.

I giardini di pertinenza dei singoli alloggi saranno realizzati nelle parti principali (livellamento terreno, sistemazione a prato o a giardino con ghiaia, impianto di irrigazione) dal costruttore e ultimato con la piantumazione di arbusti o piante ad albero da parte degli acquirenti secondo un progetto o un regolamento di condominio indicante le essenze utilizzabili.

Le sistemazioni e finiture esterne delle parti comuni relative a vialetti pedonali e carrai, aiuole e relative piantumazioni, impianti elettrici e illuminazione, impianto di irrigazione e sistemazione a verde, saranno a eseguite secondo progetto e comprenderanno i seguenti elementi:

Pavimentazioni:

- pavimentazioni parcheggi esterni a raso: finitura in pietra di Luserna formato 30x60 spazzolata
- pavimentazione percorsi pedonali: finitura in pietra di Luserna formato 30x60 spazzolata

Illuminazioni:

Saranno illuminate le seguenti zone con apparecchi differenziati in funzione delle esigenze illuminotecniche:

- zone veicolari e pedonali in piano tramite lampade a parete o su palo;
- scale e rampe fino alla piazzetta con lampade ad incasso segna passo;
- illuminazioni puntuali in corrispondenza di ingressi ai piani box, ascensore, ingresso condominiale;
- illuminazione su palo basso nei parcheggi a raso.

Impianti di irrigazione:

- le sistemazioni a verde condominiale nelle aiuole dell'intorno dell'edificio e il verde su eventuali fioriere a parapetto degli alloggi saranno dotate di impianto di irrigazione gocciolante automatica con fornitura acqua a carico del condominio.

Arredi esterni:

Tutti i muri fuori terra saranno rivestiti con scapoli in pietra naturale a spacco.

Tutta l'area condominiale sarà recintata con grigliato metallico zincato da rampicante, eventuali varchi andranno protetti da cancelli chiusi con serratura a codice.

OPERE IMPIANTISTICHE

Impianto produzione e distribuzione di acqua calda/fredda condominiale:

L'impianto per la produzione di acqua calda e/o fredda (per la climatizzazione) è condominiale con contabilizzazione dell'energia termica frigorifera per il conteggio dell'effettivo consumo. La produzione dell'acqua calda/fredda da fonti rinnovabili nella misura prevista dalla vigente normativa avviene tramite impianto in pompa di calore idronica di tipo monoblocco di potenzialità termica pari a **50 kw** per l'intero fabbricato, a produzione diretta senza la necessità di accumuli, in grado di scaldare o raffreddare l'acqua in arrivo da allaccio condominiale. L'impianto idrico tra il monoblocco esterno e i satelliti per la contabilizzazione dei consumi verrà realizzato con rete di distribuzione in tubo multistrato opportunamente coibentato e dimensionato da termotecnico, posto nel cavedio ispezionabile sistemato nel vano scale condominiale. Verrà realizzata idonea rete di ricircolo in tubazione multistrato coibentata, temporizzata, che avrà il compito di mantenere in temperatura le montanti sino al punto di prelievo al di fuori di ogni alloggio.

Il sistema di generazione, della tipologia in pompa di calore idronica, collocato in zona esterna all'edificio in area dedicata e opportunamente studiata anche sotto profilo acustico. Il sistema sarà dotato di sistema di contabilizzazione dei consumi mediante idoneo software per la raccolta dati localmente e centralizzati in centrale. All'utente finale sarà data la possibilità di accedere da remoto al proprio alloggio aprendo un browser richiamando idonea pagina web di interfaccia per eseguire le seguenti azioni delle macchine del proprio alloggio: accensione e spegnimento impianto, controllo temperatura in ogni ambiente. Tutti gli alloggi del complesso potranno funzionare nello stesso stato (o estivo o invernale).

I locali adibiti a servizi igienici saranno dotati di scaldasalviette della tipologia elettrica dotati di termostato ambiente programmabile.

L'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria sarà di tipo termo autonomo con sistema in pompa di calore integrata ad aria ed accumulo in elemento monoblocco, sistemato in locale dedicato (cantina pertinenziale) con capacità non inferiore a 110 lt per unità abitativa. L'impianto sarà gestibile da remoto per mezzo di applicazione dedicata.

Impianto idrico-sanitario:

L'impianto idrico verrà realizzato con rete di distribuzione in tubo multistrato opportunamente coibentato delle opportune sezioni, posto sottotraccia e in cavedi tecnici. Ogni bagno sarà servito da collettore di distribuzione dotato di valvole di intercettazione per ogni linea calda-fredda alle utenze. Ogni bagno sarà dotato di lavabo con mobiletto e specchio, bidet, vaso a sedere sospesi forniti dalla Committenza di primarie marche italiane. Le cassette da incasso saranno tipo COMBIFIX GEBERIT per muratura. Le rubinetterie saranno con miscelatore di primarie marche italiane.

Impianto di riscaldamento/raffrescamento:

PARTI PRIVATE:

Riscaldamento e raffrescamento

È previsto un impianto a fan coil idronico canalizzato con sistema di tipo Airzone, le bocchette di emissione, inserite per i sistemi canalizzati, saranno della tipologia a lama d'aria lineare a più feritoie del tipo ad induzione. Per le camere sarà presente una singola macchina di emissione,

mentre per le parti comuni, quali soggiorno e cucina, il sistema di emissione potrà essere unico o formato da più unità di climatizzazione in funzione dei fabbisogni e della geometria dell'ambiente.

Ogni unità di climatizzazione sarà dotata di pannello di interfaccia in grado di gestire accensione e spegnimento, velocità di ventilazione, e settaggio in deumidificazione

Impianti elettrici, tv-satellitare e terrestre:

PARTI PRIVATE:

L'impianto elettrico risponderà alle norme vigenti e alle norme di sicurezza degli impianti, e quindi realizzato nel rispetto della norma CEI ambienti residenziali.

L'impianto elettrico per ogni alloggio risponderà a requisiti superiori ai minimi definiti dalla normativa.

L'alimentazione elettrica distribuita da ente erogatore ENEL in partenza da contatore collocato in idonea locazione in spazio condominiale avverrà attraverso montante di sezione non inferiore a 6 mm², opportunamente protetta da quadro punto di consegna (entro 3 m da allaccio Enel) e si collegherà ai morsetti di consegna dell'ente distributore alimentando l'impianto dell'appartamento con una potenza minima pari a 6 kW. La dorsale transiterà nelle cassette installate sui pianerottoli di ogni piano, separata dai montanti degli altri appartamenti e da montanti telefoniche e di segnale televisivo e citofonico, linee bus.

L'impianto di terra realizzato sarà unico per tutto il corpo di fabbrica e distribuito ad ogni appartamento mediante il nodo equipotenziale presente.

L'impianto di terra sarà realizzato mediante infissione e interconnessione di picchetti nel terreno e ai ferri dell'armatura dell'immobile.

Le linee di alimentazione verranno realizzate sottotraccia o in vani tecnici con tubi in PVC conduttori in rame; gli interruttori, punti presa, tv/sat, ecc saranno della serie AVE – WHITEK colore bianco.

Ogni alloggio sarà munito di prese e di punti luce così identificabili:

Ingresso

- n° 1 Punto luce (centrale)
- n° 3 Punto luce derivati completi di faretto da incasso con lampada a led da 5W
- n° 1 Punto presa da 10/16A
- n° 1 Postazione interna videocitofonica da parete

Cucina:

- n° 2 Punto luce (centrale + applique zona piano di lavoro)
- n° 6 Punto presa da 10/16A
- n° 3 Prese derivati tipo Schuko da 10/16A
- n° 1 Punto presa per cappa
- n° 1 Punto di alimentazione piano ad induzione

- n° 1 Punto presa TV
- n° 1 Punto di comando tapparella

Soggiorno:

- n° 3 Punto luce (tavolo + striscia a led/veletta + applique/lampada zona divano)
- n° 2 Punto presa da 10A
- n° 1 Punto presa da 10/16A
- n° 1 Punto presa TV
- n° 1 Punto presa Telefonico
- n° 1 Punto di comando tapparella
- n° 1 Termostato con display touch da 4"

Ripostiglio:

- n° 1 Punto luce (centrale)
- n° 1 Punto presa da 10/16A
- n° 1 Punto alimentazione pompa di calore
- n° 1 Punto presa da 10/16A (lavatrice)
- n° 1 Punto presa da 10/16A (asciugatrice)

Bagni:

- n° 2 Punto luce (centrale + specchio)
- n° 1 Punto presa da 10A
- n° 1 Punto presa da 10/16A
- n° 1 Punto di alimentazione radiatore elettrico
- n° 1 Punto di comando tapparella

Camera Matrimoniale:

- n° 1 Punto luce (centrale)
- n° 2 Punto luce (comodini)
- n° 3 Punto presa da 10A
- n° 1 Punto presa da 10/16A
- n° 1 Punto presa TV
- n° 1 Punto presa Telefonico
- n° 1 Punto di comando tapparella
- n° 1 Termostato con display touch da 4"

Camera Singola/Studio:

- n° 1 Punto luce (centrale)
- n° 2 Punto luce (comodini)

- n° 3 Punto presa da 10A
- n° 1 Punto presa da 10/16A
- n° 1 Punto presa TV
- n° 1 Punto presa Telefonico
- n° 1 Punto di comando tapparella
- n° 1 Termostato con display touch da 4"

Rimango esclusi dalla fornitura e posa i corpi illuminanti interni agli alloggi (faretti, plafoniere, luci a parete, strisce a led, ecc...)

In ogni caso saranno quindi previsti in numero sufficiente: punti luce esterni (terrazzi), presa TV/sat e telefono, prese necessarie per alimentazione del forno, frigorifero, lavatrice, lavastoviglie; ogni alloggio sarà dotato di quadro elettrico con interruttore salvavita magnetotermico opportunamente calibrato, interruttori utenze cucina, interruttore linea forza motrice, interruttore linee luce, interruttore unità climatizzazione interne, interruttore scaldasalviette elettrico bagni.

Per gli attici sarà realizzata linea dedicata, opportunamente protetta da quadro alloggio per forza motrice parti esterne, attuazioni motorizzazione pergolato e luci esterne.

All'interno dell'appartamento sarà presente idonea luce di emergenza in posizione prossima all'uscita dello stesso atto a segnalare la via di uscita.

Ogni alloggio sarà dotato di sistema videocitofonico a colori a due fili marca ABB, con display LCD in grado di gestire apertura serrature accessi carrai e pedonali, e connessione vivavoce.

PARTI COMUNI:

L'impianto della TV terrestre e satellitare sarà con antenne centralizzate, una per ogni vano scala.

L'impianto relativo ai box e cantine sarà tipo centralizzato con:

- crepuscolari per rampa di accesso per accensione notturna delle plafoniere; rivelatori di presenza per accensione di corsie ingressi e uscite ascensori; impianti di temporizzazione delle corsie box e cantine, mediante rilevatori di presenza;
- impianti di emergenza con distacco della corrente elettrica, agendo su idonei pulsanti di sgancio tensione in zone dedicate e segnalate;
- inverter per accensione di emergenza plafoniere a led.
- quadro di piano per alimentazione di utenze, luci corsia, cancelli motorizzati, alimentazioni di box dotati di protezione e sotto contatori per misurare energia per singoli box;
- plafoniere IP 44 a led per illuminazione cantine e box;
- plafoniere di emergenza a led per indicazione di via di fuga;
- plafoniere a led nelle corsie box;
- ogni singolo box e cantina sarà dotato di un pulsante per accensione punto luce e presa da 10A.

Per ogni accesso alla proprietà (sia carrabile che pedonale), che per i singoli portoni di accesso alle scale condominiali, sarà presente impianto ricezione esterna videocitofonica audio video grandangolare a colori a due fili Bticino, dotato di telecamera a colori con sensore da 1/3" e led per illuminazione campo di ripresa.

Sia dalla postazione esterna, da cui si avrà accesso alla proprietà, che per i portoni delle scale esterne, l'utente sarà in grado di aprire le elettroserrature mediante modulo tastiera a combinazione numerica marca Bticino.

Impianto irrigazione aree verdi private e comuni:

Per le aree verdi, private e comuni, sarà realizzato impianto irrigazione ad ala gocciolante, o goccia-goccia comandato a zone da centraline condominiali, gestibili anche da remoto dall'Amministratore di sistema.

NORME GENERALI

MODIFICHE LAVORI E VARIANTI

È data facoltà agli acquirenti, previo consenso della Venditrice, di sostituire i materiali e prodotti qui descritti accordando direttamente ed esclusivamente solo col fornitore incaricato dalla Venditrice e dalla stessa per questo autorizzato, modalità, prezzi e pagamenti, fermo restando diritti ed obblighi dell'Impresa. È in ogni caso condizione essenziale che ciò avvenga nelle tempistiche previste dalla regolare esecuzione dei lavori e dalla consegna dei beni, senza perciò arrecare sospensioni o ritardi al programma lavori stesso. È pertanto vietato introdurre in cantiere materiali, manufatti, direttamente forniti dall'acquirente a sue cure e spese, ed anche effettuare prestazioni, lavori ed opere, senza l'autorizzazione scritta della venditrice.

PRINCIPI GENERALI DEL CONTRATTO

Il presente capitolato si intende parte integrante del contratto e per tutto quanto non specificato si farà riferimento alle disposizioni tecnico-descrittive della D.L. di concerto con la venditrice e/o le autorità competenti.

Come prescritto dalle vigenti disposizioni e regolamenti edilizi, tutti gli impianti saranno, obbligatoriamente a norma di Legge (D.M. 37/08) e Decreto dei requisiti minimi degli edifici 26/06/2015 (ex Legge 10/91), certificati.

La Direzione Lavori, le Autorità competenti e la Venditrice, si riservano insindacabilmente e disgiuntamente tra loro, di apportare quelle modifiche al progetto edilizio e urbanistico (aumenti diminuzioni di unità, cambi di destinazione), alle scelte delle finiture, agli atti legali - amministrativi, pubblici e privati, tali da non pregiudicare l'uso a cui sono destinati i locali o che ne diminuiscano il loro valore. Per quanto non espressamente dettagliato e specificato nel presente capitolato, si farà riferimento alle disposizioni tecniche - descrittive, integrative e di finitura della Direzione Lavori, decise anche in corso d'opera con la Venditrice.

Il fabbricato sarà realizzato in conformità delle Leggi edilizie e regolamenti vigenti; gli impianti saranno certificati e a norma Legge (D.M. 37/08) e Decreto dei requisiti minimi degli edifici 26/06/2015 (ex Legge 10/91), e successive; con la fine lavori verrà presentata la pratica di Agibilità-Abitabilità.

Durante il corso dei lavori potranno essere effettuate visite solo se accompagnate ed autorizzate dalla Ditta Costruttrice onde evitare infortuni ed intralci nello svolgimento e nell'organizzazione del cantiere.

Le eventuali varianti nella disposizione degli appartamenti o nelle finiture, richieste dai singoli proprietari successivamente al contratto, verranno rese esecutive solo previa approvazione della Direzione Lavori e della Venditrice.

La consegna dell'appartamento verrà effettuata mediante sopralluogo in contraddittorio; verrà in tale occasione redatto VERBALE con accettazione delle opere in conformità al contratto; la mancata presa in consegna nei termini richiesti varrà come accettazione per silenzio assenso.

A carico della Parte Acquirente è ogni onere relativo agli allacciamenti delle utenze pubbliche nonché ogni altra spesa relativa documentata.

MODALITA' COMPRAVENDITA UNITA' IMMOBILIARI

La quotazione di vendita dell'unità immobiliare non è soggetta a variazioni di prezzo nel corso della costruzione.

La vendita è effettuata a corpo e non a misura (c.c. Art. 1538).

Fanno parte del contratto il Capitolato e la Planimetria di vendita. Ogni altro elaborato è da considerarsi non contrattuale e con valore puramente indicativo e non vincolante.

L'acquirente potrà, durante l'esecuzione dei lavori, richiedere opere supplementari o modifiche. Tali lavori dovranno essere eseguiti dalla Società costruttrice a spese dell'acquirente.

I termini di consegna indicati in contratto sono suscettibili di variazioni in caso di forza maggiore e non sono applicabili in caso di varianti, modifiche, lavori supplementari o di ritardi nei pagamenti previsti in contratto.

Eventuali variazioni di ordine architettonico e/o strutturale che dovessero insorgere durante l'esecuzione dei lavori saranno a discrezione del Direttore Lavori.

La consegna dell'unità abitativa avverrà in sede di atto notarile. La Società Costruttrice garantirà in questa sede che il fabbricato è stato realizzato in conformità.

In tale sede verrà consegnata anche tutta la documentazione comprovante la realizzazione a regola d'arte di tutti gli impianti come da normative vigenti.

DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente previsto nel presente capitolato valgono le disposizioni dettate in materia dal C.C. oltre agli usi e consuetudini abitualmente riconosciute inerenti alla materia trattata.