

**Comune di Desenzano
Fraz. Rivoltella
Provincia di Brescia**

CAPITOLATO DESCRITTIVO

“Residenza Ai Colli Storici”



Società

GARDAFOUR S.R.L.

P.I. 02748190226

Via Doss di Pez, 21, Cles (TN)

STRUTTURA DEL CAPITOLATO

Introduzione

1 descrizione dei lavori edili ed impiego dei materiali

- 1.A strutture dei fabbricati
- 1.B scale
- 1.C scale interne sottotetti
- 1.D copertura
- 1.E murature interne
- 1.F murature esterne
- 1.G soffitti
- 1.H impermeabilizzazioni
- 1.I pavimenti e rivestimenti
- 1.L opere di lattoneria
- 1.M opere di falegnameria e serramenti
- 1.N opere da marmista
- 1.O verniciatura e tinteggiatura

2 impianto idraulico

- 2.A impianto di riscaldamento
- 2.B impianto di raffrescamento
- 2.C impianto idrosanitario
- 2.D impianto di distribuzione dell'acqua

3 impianto elettrico

- 3.A descrizione lavori da elettricista
- 3.B caratteristiche realizzative
- 3.C proposta di impianto

4 opere di completamento esterne

- 4.A giardino e aree a verde
- 4.B recinzioni
- 4.C piscina

INTRODUZIONE



Vista lato giardino unità F

Il complesso immobiliare denominato “Residenza Ai Colli Storici” verrà realizzato in via Colli Storici, nella frazione di Rivoltella nel Comune di Desenzano del Garda (BS).

Il progetto di proprietà della società GARDAFOUR SRL prevede la realizzazione e la vendita di 7 delle 11 unità immobiliari che fanno parte dell'intero complesso residenziale.

Le unità immobiliari con accesso previsto da Ovest vengono identificate dalle lettere A – B – C - D – E – F e si prevede la realizzazione di due corpi di fabbrica collegati tra di loro da un portico. Uno dei due corpi sarà costituito da una villa quadrifamiliare con unità disposte su due livelli di cui quello sovrastante composto in parte da locali adibiti alla zona notte ed in parte destinati a mansarda. L'altro corpo, posto in posizione arretrata rispetto al fronte stradale, vedrà la realizzazione di un fabbricato bifamiliare, anch'esso su due livelli con quello superiore occupato da locali mansardati. Tutte le sei unità immobiliari prevedono aree di pertinenza con giardino e garage privato coperto.

All'interno della villa quadrifamiliare, risultano di proprietà della società GARDAFOUR SRL le unità identificate alle lettere A – B – D costituite dai seguenti locali: al piano terra, un cucina/soggiorno open-space e un disimpegno di accesso al garage ed al locale tecnico, mentre al piano primo due camere, un bagno, un disimpegno ed una mansarda.

Relativamente al corpo di fabbrica arretrato, l'unità F di proprietà della società GARDAFOUR SRL presenta al piano terra una cucina/soggiorno open-space, tre camere ed un bagno, un disimpegno di accesso al garage ed al locale tecnico, mentre al piano primo due ampi locali mansardati.

All'interno delle unità immobiliari con accesso previsto da Est, si prevede la realizzazione di tre corpi di fabbrica collegati tra loro da portici: un fabbricato sarà costituito da una villa bifamiliare (unità identificate H-I) con unità disposte su due livelli; l'altro fabbricato vedrà la realizzazione di una villetta unifamiliare (M), anch'essa su due livelli, con quello superiore parzialmente occupato da locali mansardati oltre che da locali adibiti a zona notte.

Tutte e tre le unità immobiliari prevedono un'area di pertinenza con giardino e garage privato coperto ad eccezione dell'unità H che presenta un posto auto esterno; mentre la villa M presenta anche una porzione interrata.

L'unità immobiliare H sarà composta dai seguenti locali: al piano terra una cucina/soggiorno openspace, una camera matrimoniale, un bagno ed un disimpegno; al piano primo una mansarda; nelle aree esterne un posto auto scoperto.

L'unità immobiliare I sarà composta dai seguenti locali: al piano terra una cucina/soggiorno openspace e un disimpegno di accesso al garage ed al locale tecnico; al piano primo due camere, un bagno, un disimpegno e un locale mansardato; al piano terra un portico accessibile dalla zona soggiorno.

L'unità immobiliare M sarà composta dai seguenti locali: al piano terra una cucina/soggiorno openspace, due camere, un bagno, un disimpegno, un locale tecnico con accesso esterno; al primo piano una grande ambiente mansardato; al piano interrato un garage e una cantina con accesso dall'esterno tramite una rampa carrabile.

L'accesso alle unità è previsto tramite una viabilità interna privata mentre gli accessi pedonali sono previsti in parte dal fronte strada, mediante realizzazione di un marciapiede, ed in parte dal vialetto interno privato.

Il linguaggio architettonico dell'intero complesso sarà contemporaneo e armoniosamente inserito nel contesto, caratterizzato da: ampie finestrate per assicurare visibilità sull'intorno e abbondante luce naturale negli ambienti interni, ampi porticati esterni, pregevole e curata sistemazione delle aree esterne, cura nella definizione architettonica dei prospetti.

DESCRIZIONE DEI LAVORI EDILI ED IMPIEGO DEI MATERIALI

1.A STRUTTURE DEI FABBRICATI

1.A1 FONDAZIONI

Le sono state realizzate con platea continua in calcestruzzo con armatura in ferro in quantità necessaria per ottemperare alla normativa sulle strutture antisismiche.

Verranno realizzate fondazioni continue per i muri degli scivoli, gettate con l'ausilio di casseri e ferro di armatura, come da tavole dei c.a. depositati presso il Comune di Sirmione.

1.A2 MURATURE

Nell'esecuzione delle opere in cemento armato, ci si atterrà alle norme tecniche per il calcolo delle strutture in cemento armato, normale e precompresso contenute nel D.M. 14 gennaio 2008 e successiva circolare n. 617 del 2 febbraio 2009 "Istruzioni per l'applicazione delle nuove norme tecniche delle costruzioni".

Sarà antisismica secondo la vigente normativa. In particolare le fondazioni saranno a platea e la struttura portante verticale realizzata mediante l'utilizzo del sistema innovativo ISOTEX HDIII 44/20 e/o ISOSPAN, con le medesime caratteristiche, isolato con polistirene espanso con grafite prodotto dalla C&P Costruzioni, sottoposto al calcolo della trasmittanza termica secondo i criteri della normativa UNI 10355 e della norma UNIEN ISO

6946, utilizzando un programma di calcolo ad elementi finiti validato secondo la EN 10211/1 e in base ai dati di conduttività termica dichiarati dal produttore e riportati nel rapporto di prova n. 271003 dell'Istituto Giordano. Il calcolo è riportato nel rapporto TEP n. 120302 ed ha fornito i seguenti valori:

- Conduttanza e resistenza del blocco: $U = 0,163 \text{ W/mqK}$ $R = 6,141 \text{ mqK/W}$
- Trasmittanza e resistenza termica della parete intonacata: $U = 0,157 \text{ W/mqK}$ $R = 6,362 \text{ mqK/W}$
- Conducibilità termica equivalente del blocco: $\lambda_{eq} = 0,072 \text{ W/mK}$.

INNOVAZIONE E QUALITÀ CERTIFICATA:

1. SICUREZZA SISMICA
2. RISPARMIO ENERGETICO
3. ISOLAMENTO ACUSTICO
4. BIOEDILIZIA
5. RESISTENZA AL FUOCO
6. FACILITÀ DI POSA
7. INERZIA TERMICA
8. RIDUZIONE DEI COSTI

Classe
energetica
A4

BLOCCO ISOTEX HDIII 44/20 CON GRAFITE

1.A3 SOLAI

Le strutture orizzontali delle unità abitative saranno costituite da solai in laterizio armato calcolati comunque a norma di legge, saranno supportati agli appoggi da cordoli armati, idonei per strutture antisismiche.



Esempio di solaio in latero-cemento realizzato in opera.

1.A4 STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI E VERTICALI

Sono costituite da travi e muratura isotex 44/20 o similari in conglomerato cementizio progettate tenendo conto della resistenza del terreno, del rispetto delle norme antisismiche, dei coefficienti di dilatazione ed in generale di tutte le norme che regolano questo tipo di costruzioni.

Saranno gettate entro casseri ed armate con ferro tondino nelle quantità richieste dalla normativa vigente.

Esempio di muratura in Isotex.



1.B SCALE

Le scale interne colleganti i vari piani saranno realizzate in conglomerato cementizio armato.

Il fondo ed i fianchi verranno intonacati mentre le pedate e le alzate rivestite in gres “piastrelle” della stessa tipologia di quanto scelto nella zona giorno oppure scelte dall’acquirente se non ancora posate tra quelle di capitolato presso il nostro fornitore, a scelta dell’impresa costruttrice e del D.L.: trattata con finitura atta a garantirne la possibilità di facile pulizia e antiscivolo.

I parapetti non interessati da murature perimetrali continue, saranno realizzati in ferro con antiruggine e verniciati a polveri.



Esempio di scala con finitura in gres porcellanato

1.C COPERTURE

Le coperture delle singole unità immobiliari terra/cielo saranno costituite da un solaio piano in latero cemento a chiusura del piano mansardato con sovrastante tetto in legno lamellare con finitura sbiancato isolato con fibra di legno dello spessore garantito dalla legge 10 e ventilazione del tetto per ridurre la trasmissione del caldo nei periodi estivi.

Le coperture dei vani scale e dei porticati degli appartamenti del secondo piano saranno piane, realizzate con struttura in getto di calcestruzzo armato e idonea impermeabilizzazione e protezione superiore.

Sulle coperture dei blocchi degli appartamenti saranno integrati i pannelli fotovoltaici di dimensioni, superfici e potenza installata a scelta dell’impresa costruttrice e del D.L.

1.D MURATURE INTERNE

Le pareti divisorie nelle unità abitative saranno eseguite con tavolati in forati 8x25x30 o 12x25x30 di laterizio a scelta dell’impresa costruttrice e del D.L. in base ad esigenze di ordine impiantistico e acustico.

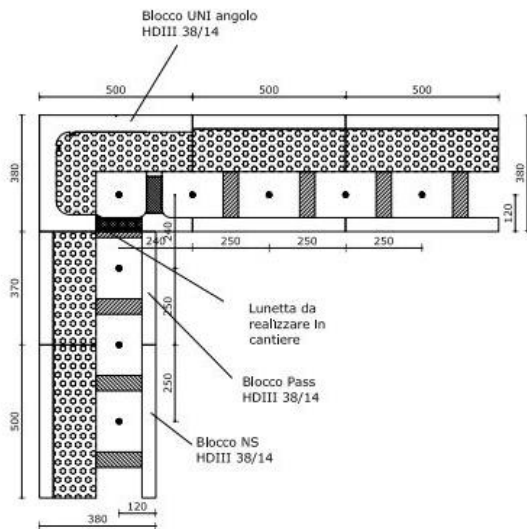
Le pareti interne saranno tirate con intonaco civile premiscelato, costituito da uno strato di malta a base cementizia impastata e spruzzata meccanicamente, e un successivo strato di finitura realizzato a scelta dell’impresa costruttrice e del D.L. in grassello frattazzato fine oppure con finitura a gesso con successiva pittura finale interna.

Ogni spigolo di parete e di struttura sarà protetto con paraspigoli in lamierino zincato.

In corrispondenza delle porte scorrevoli verrà utilizzato un controtelaio in lamiera zincata di ottima marca da legare opportunamente con le restanti tramezze, mentre le restanti porte saranno a battente con controtelaio ligneo.

1.E MURATURE ESTERNE

Per la muratura esterna si rimanda alle specifiche del Blocco ISOTEX o similare specificato precedentemente al punto 2.1.



1.F SOFFITTI

I soffitti saranno tirati con intonaco civile premiscelato, costituito da uno strato di malta a base cementizia impastata e spruzzata meccanicamente, e un successivo strato di finitura realizzato a scelta del committente e del D.L. in grassello frattazzato fine oppure con finitura a gesso, con successiva pittura finale interna.

1.G IMPERMEABILIZZAZIONI

1.G1 FONDAZIONI E MURATURE

Fra le fondazioni ed i muri in elevazione verrà posato un giunto bentonico atto a garantire la impermeabilizzazione delle fondazioni stesse.

Le murature verticali del piano interrato, dove previsto da progetto, saranno impermeabilizzate con guaina bituminosa posta all'esterno delle pareti in cemento armato, successivamente protetta da possibili perforazioni nella fase di stesura del terreno circostante.

1.G2 SOLETTE

Le solette dell'autorimessa, nelle zone esterne al perimetro del piano terra, verranno isolate con guaina doppia incrociata al poliestere da mm 4.

Sotto tali guaine verrà creato un piano per le pendenze e sopra la guaina una caldana anti radice dello spessore non inferiore a cm 4.

Coperture piane, porticati, terrazzi coperti, logge e balconi saranno protetti con doppia guaina al poliestere da mm 4.

1.H PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

1.H1 INGRESSO CARRAIO

L'ingresso carraio al piano terra delle singole unità immobiliari verrà realizzato in Dry beton e/o in autobloccanti filtranti secondo le direttive della D.L. in funzione della posizione dell'ingresso.

1.H2 PIANI INTERRATI "dove previsti"

Gli spazi al piano interrato interessati dalle autorimesse e dai relativi spazi di manovra saranno pavimentati in battuto di calcestruzzo, tirato ad elica rotante e liscio con polvere al quarzo.

Gli spazi delle cantine e dei vani scale saranno totalmente pavimentati con piastrelle in ceramica a scelta dell'impresa costruttrice e del D.L.

Si precisa che il battiscopa di tali aree sarà in ceramica coordinato con la piastrella scelta.

1.H3 PAVIMENTI INTERNI

I pavimenti interni delle unità abitative saranno in piastrelle di gres, di ceramica smaltata o in parquet di legno con dimensioni, tipo di posa e finitura a scelta dell'acquirente secondo un campionario limitato a scelta dell'impresa costruttrice e del D.L.

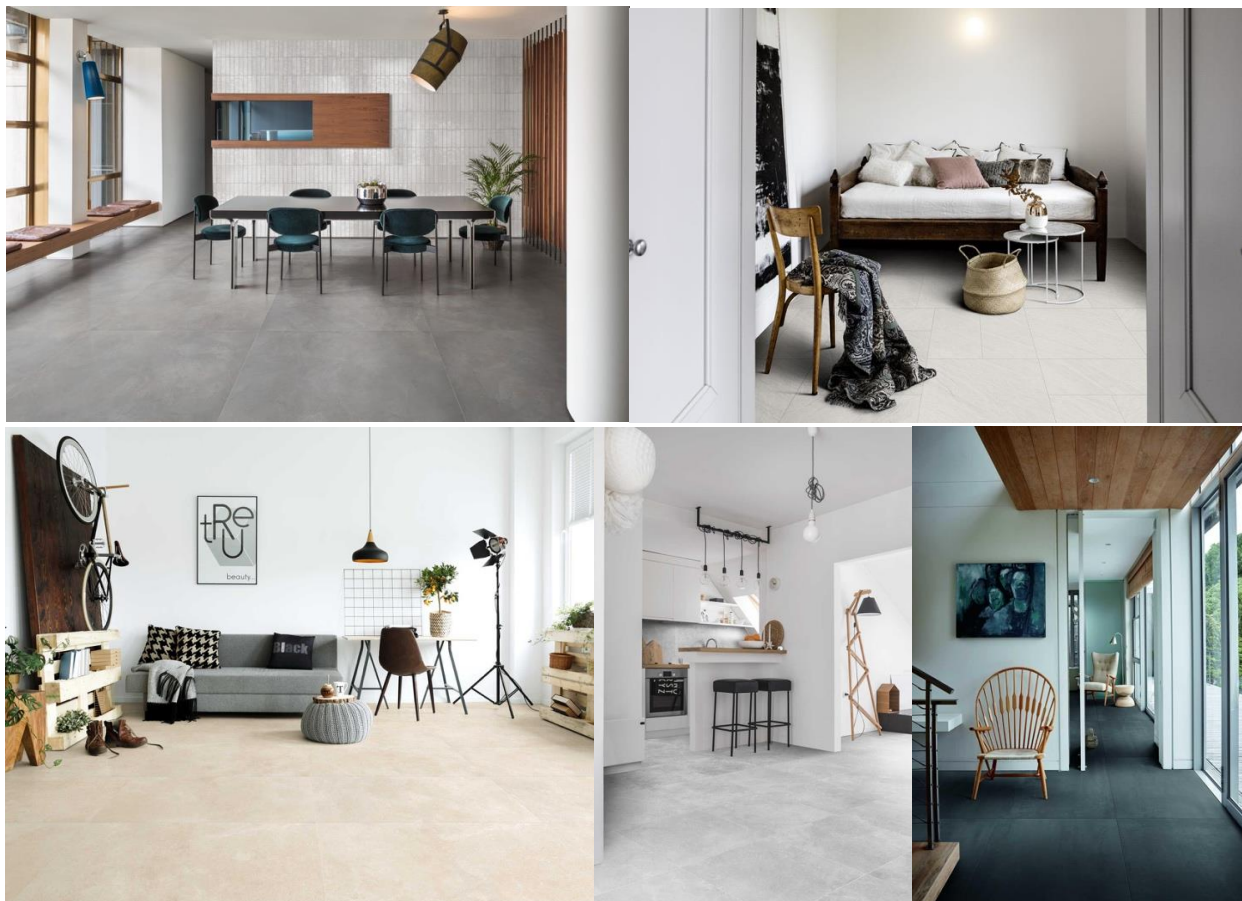
Prezzi di listino per la fornitura della pavimentazione :

- in gres 50,00 €/mq "per la zona giorno, corridoio, bagni e mansarde"
- in parquet 75,00 €/mq. "per le camere da notte"

I colori degli stucchi saranno in tinta con la piastrella scelta e i pavimenti posati con una fuga minima di 2mm.



Esempi di pavimentazioni in parquet.



Alcuni esempi di pavimentazioni in ceramica.

1.H4 PAVIMENTI ESTERNI, MARCIAPIEDI E PLATEATICI

Le pavimentazioni esterne intorno alla piscina e nella relativa area prendisole saranno realizzati in gres antiscivolo, antigelo in piastrelle a scelta della D.L., allo stesso modo dicasi delle pavimentazioni dei percorsi di accesso e di distribuzione.

Le pavimentazioni delle terrazze e dei balconi degli appartamenti, nonché del marciapiede attorno ai fabbricati e rientrante nelle aree a giardino private, saranno realizzati anch'essi in gres antiscivolo, antigelo in piastrelle a scelta della D.L.

Lungo le pareti perimetrali dei fabbricati verrà posato uno zoccolino battiscopa in gres coordinato con la pavimentazione ivi presente.

La pavimentazione condominiale interna atta alla viabilità carraia delle macchine sarà realizzata in asfalto drenante colorato " tipo Dry-beton".

Ove necessarie, verranno posate ad integrazione della pavimentazione eventuali griglie o punti di smaltimento delle acque meteoriche.

Si precisa che tutti i materiali nelle finiture esterne, dimensioni e colorazioni saranno a scelta dell'impresa costruttrice e del D.L.

1.H5 BAGNI

I bagni avranno le pareti rivestite fino ad un'altezza di 2,0ml con piastrelle di ceramica con dimensioni, tipo di posa e finitura a scelta dell'acquirente secondo un campionario limitato a scelta dell'impresa costruttrice e del D.L.

Prezzi di listino per la fornitura di 60,00 €/mq.

Gli stucchi saranno in tinta col colore delle ceramiche scelte.

1.I OPERE DI LATTONERIA

Canali di gronda, scossaline, pluviali ed eventuali lamiera di protezione su elementi orizzontali, saranno eseguite in alluminio verniciato con colorazione e geometrie a scelta dell'impresa costruttrice e del D.L.

1.L OPERE DI FALEGNAMERIA E SERRAMENTI

1.L1 FINESTRE E PORTEFINESTRE

Tutti i serramenti esterni saranno realizzati in PVC colore come da progetto e scelta D.L., I serramenti scorrevoli con 1 anta apribile ad alzante scorrevole.

Fornitura e posa di zanzariere solo per le porte finestre e finestre del bagno ad esclusione della zona giorno dove sono presenti gli alzanti scorrevoli "ove previsti da progetto" per motivi pratici ed estetici. I serramenti saranno realizzati nel rispetto dei requisiti minimi di rendimento energetico di isolamento termico imposti dal D.lgo n. 311/06 relativi alla certificazione energetica classe A degli edifici in materia di Risparmio Energetico.

I serramenti esterni oscuranti, saranno realizzati mediante l'utilizzo di tapparelle avvolgibili elettricamente a scomparsa.

La proprietà in accordo con la D.L. potrà apportare modifiche alle aperture ed alla tipologia di serramenti ove necessario a miglioria della stessa per motivi funzionali e tecnici.



Esempio di serramento tipo in PVC pellicolato bianco.



esempio di tapparelle elettrico

1.L3 PORTE DI INGRESSO

I portoncini di ingresso alle varie unità di primaria marca, delle dimensioni di 90x210 cm.; con intelaiatura metallica, rivestiti all'esterno con rivestimento liscio laccato coordinato alla tinteggiatura degli esterni. Caratteristiche e dotazioni dei portoncini saranno a scelta dell'impresa costruttrice e del D.L.

1.L4 PORTE INTERNE

Le porte interne saranno cieche e impiallacciate con coprifili lisci presentanti finitura, cerniere a scomparsa, maniglie e serrature a scelta dell'acquirente secondo un campionario limitato a scelta dell'impresa costruttrice e del D.L.

1.L5 PORTONI DELLE AUTORIMESSE

I portoni delle autorimesse a box auto saranno del tipo sezionale automatico, modello colorazione e finiture saranno a scelta dell'impresa costruttrice e del D.L.

Qualora necessario ai fini dell'areazione, tali portoni dovranno presentare le opportune caratteristiche di foratura aperta.

1.M OPERE DA MARMISTA

Le banchine delle finestre e le soglie delle portefinestre saranno anch'esse in pietra bianca di Botticino o similare come previsto dalla D.L., con finitura atta a garantirne la possibilità di facile pulizia e antiscivolo, di opportuni spessori.

1.N VERNICIATURA E TINTEGGIATURA

Tutti i locali interni delle unità abitative saranno tinteggiati, su fondo intonacato al civile, con idropittura lavabile applicata con pennello o con rullo in numero appropriato di mani, previa pulitura del supporto, eventuali stuccature e apposizione di mano di fissativo acrilico, di un colore a scelta dell'impresa costruttrice e del D.L. Pareti e soffitti delle autorimesse, delle cantine e dei locali interrati saranno tinteggiate con una mano di tempera spruzzata a pompa direttamente su murature e soffitti.

IMPIANTO IDRAULICO

2.A IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto termico proposto per il riscaldamento dell'unità abitativa sarà del tipo termoautonomo e caratterizzato da pompa di calore elettrica ibrida ad inverter con gas ecologico di primaria marca "ELCO".

All'utente finale viene assicurato il massimo dell'efficienza e del comfort con un design compatto e armonioso. La pompa di calore, dotata di unità esterna integrata, verrà installata in posizione comodamente accessibile e poco visibile, nei posti più indicati a scelta dell'impresa costruttrice e del D.L.

Il sistema ha un funzionamento garantito fino a una temperatura esterna di -25°C , questo assicura il funzionamento della pompa di calore anche nei momenti più freddi e garantisce la produzione con un unico sistema generativo di acqua calda per il riscaldamento a pavimento, di acqua calda sanitaria e il trattamento del liquido refrigerante per il raffrescamento.

L'impianto di emissione a pavimento sarà costituito da strato coibente con nocche per la posa degli anelli in polietilene reticolato PEX, da collettori premontati con testine elettrotermiche che sono comandate da un sistema di controllo con termostati ambiente nelle due camere ed uno nella zona giorno.

Nei servizi igienici oltre all'impianto radiante a pavimento sarà presente anche un termo-arredo elettrico con comando incorporato ad accensione diretta, questa soluzione permette il riscaldamento superiore del singolo ambiente o fuori dalla stagione di riscaldamento canonico.





*Sopra, posa dell'impianto di emissione a pavimento.
Sotto, unità a pompa di calore e termo arredo elettrico da bagno.*

2.B IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

L'impianto termico di raffrescamento estivo sarà realizzato mediante unità di climatizzazione di primaria marca dotate di split interni ubicati in maniera appropriata per garantire un uniforme e confortevole funzionamento del sistema, l'impianto sarà idronico e funzionerà sempre con la pompa di calore ad incasso presente.

Caratteristiche, posizionamento e dimensionamento appropriato saranno a scelta dell'impresa costruttrice e del D.L.



Unità di climatizzazione (split).

2.C IMPIANTO IDROSANITARIO

L'impianto idrosanitario verrà realizzato con l'utilizzo di tubazioni in materiale plastico: per la distribuzione interna dei servizi e delle condotte sarà in polietilene atossico (o polibutilene).

I bagni saranno consegnati funzionanti e composti da piatti doccia a pavimento, vasi, bidet senza lavabo le cui caratteristiche, finiture saranno a scelta della parte venditrice senza possibilità di modifica

- Sanitari: Ideal Standard serie Tesi new con sistema senza brida e seduto frizionata
- Piatti doccia: Ideal Standard, linea Ultraflat 90x90
- Rubinetteria: Hansgrohe, linea Focus ,Eurostile o similare.
- Il lavabo non viene fornito, ma verranno forniti i miscelatori per i mobili bagno che il cliente vorrà montare successivamente.



Alcune immagini dei sanitari proposti.

Ogni cucina sarà predisposta con posizionamento opportuno degli attacchi di carico e scarico per lavabo e lavastoviglie.

In ogni appartamento, in posizione variabile lungo i disimpegni, saranno predisposti gli attacchi di carico e scarico per il posizionamento delle attrezzature di lavasciuga.

2.D IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA

La distribuzione dell'acqua nel complesso avverrà con tubazioni zincate o in polietilene di diametro e mediante percorso adeguato.

La partenza avverrà a partire da un contattore indipendente per ogni unità abitativa, i contattori saranno posizionati in un'area accessibile e comune a scelta del committente e del D.L.

3.A DESCRIZIONE DEI LAVORI DA ELETTRICISTA

Elenco degli impianti: Unità abitativa:

- Quadro sotto-contatori unità abitativa;
- Quadro elettrico unità abitativa tipo;
- Linee di alimentazione principali (230 V bassa tensione);
- Linee distribuzione energia elettrica dorsali principali;
- Impianto illuminazione e forza motrice generale;
- Impianto di illuminazione di sicurezza;
- Impiantovideo/citofonico;
- Impianto TV-SAT;
- Predisposizione impianto telefonico;
- Impianto di terra;

Edificio/i particomuni:

- Quadro generale parti comuni, alimentati dai contattori previsti per le parti comuni;
- impianto illuminazione zone esterne.

Principalimarche considerate:

- Quadri elettrici: Bticino, Gewiss; o similari

- Interruttori modulari, accessori: Bticino;Gewiss; o similari
- Tubazioni in PVC: a marchioIMQ; o similari
- Cavi e conduttori: a marchioIMQ; o similari
- Corpi illuminanti di emergenza: Linergy, Ova,Beghelli; o similari
- Cassette e scatole di derivazione: Gewiss,Sarel; o similari
- Apparecchiature di comando serie civile: Vimar plana o Ticino matixcon placche in policarbonato, o similari
- PLANA :gamma placche



Apparecchi di comando, prese, punti luce:

Gli apparecchi di comando e le prese a spina avranno caratteristiche meccaniche, termiche e di isolamento adatte all'ambiente in cui vanno installate. Saranno della marca VIMAR serie "PLANA".

Impianto di illuminazione di sicurezza:

L'illuminazione di sicurezza è prevista negli appartamenti, nei locali tecnici.

Impianto videocitofonico:

E' prevista una postazione videocitofonica sul cancelletto pedonale a servizio del complesso edilizio. La stessa sarà dotata di modulo fonico a chiamata digitale con display grafico e modulo telecamera a colori.

Inoltre in corrispondenza dei portoncini di ingresso, sarà installata una postazione citofonica completa di modulo fonico e pulsanti di chiamata in numero pari alle unità abitative servite.

Impianto TV-SAT:

L'impianto TV-SAT sarà di tipo centralizzato composto da n. 1 antenna e n. 1 parabola bifocale, fornite ed

installate per ogni gruppo di unità immobiliari. I componenti ed i vari quadri di gestione dell'impianto in oggetto saranno posati in apposito locale tecnico. L'effettiva posizione delle apparecchiature sarà concordato con la D.L. in sede di esecuzione delle opere. Per servire le unità abitative, in ciascun piano verranno installati dei partitori di segnale posti in apposite scatole incassate a parete.

Impianto telefonico:

L'impianto telefonico sarà realizzato a partire da centrali poste in apposite nicchie presenti all'esterno del fabbricato e sarà smistato in sottoquadri che serviranno tutti i singoli appartamenti.

Impianto di terra:

L'impianto di terra sarà unico per l'intero complesso, esso sarà realizzato collegando i ferri di fondazione in cemento armato alla bandella in Ac-zninterrata sul perimetro del complesso. Quest'ultima sarà a sua volta collegata a dei dispersori di terra posti in appositi pozzetti ispezionabili.

Allestimento per Appartamento

L'allestimento elettrico di ogni unità abitativa sarà previsto secondo le indicazioni del "Livello 1" della norma CEI 64-8 V3, allegato "A". L'impianto elettrico dell'unità abitativa avrà la linea principale dimensionata per una potenza di 6.0 kW; sarà previsto nella stessa nicchia di alloggio del contatore, un interruttore magnetotermico differenziale, con caratteristiche 1P+N C40 6.5 kA AC 300 mA selettivo, a protezione della linea principale.

Il quadro elettrico dell'unità abitativa sarà costituito dalle seguenti apparecchiature e circuiti:

- n.1 quadretto elettrico ad incasso con portella di chiusura, IP40
- n.1 interruttore magnetotermico generale 1P+N C32 4.5 kA
- n.1 interruttore differenziale 2P 25A AC, differenziale 30 mA, a protezione dei circuiti
- n.1 interruttore magnetotermico 1P+N C10 4.5 kA a protezione del circuito illuminazione
- n.1 interruttore magnetotermico 1P+N C16 4.5 kA a protezione del circuito prese
- n.1 interruttore magnetotermico differenziale 1P+N C16 4.5 kA a protezione del circuito di alimentazione della pompa di calore.
- n.1 trasformatore 230/12 8VA per i circuiti ausiliari.

I locali saranno dotati dei seguenti punti:

Ingresso, corridoi:

- n. 1 punto luce
- n. 1 presa 10/16/A.

Angolo cottura:

- n. 1 punto luce
- n. 3 prese 10/16/A.

Bagno:

- n. 2 punti luce
- n. 2 prese 10/16/A.

Wc:

- n. 1 punto luce

n. 1 presa 10/16/A.

Locali soggiorno e camere, aventi superficie tra gli 8 mq e i 12mq:

n. 1 punto luce

n. 1 presa TV

n. 4 prese 10/16/A.

Locali soggiorno e camere, aventi superficie tra i 12 mq e i 20mq:

n. 1 punto luce

n. 1 presa TV

n.5prese10/16/A.

Locali soggiorno e camere, aventi superficie superiore a 20 mq:

n. 2 punti luce

n. 1 presa TV

n. 6 prese 10/16/A.

Terrazze e balconi:

n. 1 punto luce

n. 1 presa 10/16/A.

Punti presa telefono unità abitativa:

n. 2 punti presa telefono/dati

Dispositivi di illuminazione di sicurezza unità abitativa:

n. 2 lampade di sicurezza ad alimentazione autonoma.

Dispositivi ausiliari unità abitativa:

n. 1 campanello

n. 1 videocitofono

N.B. Nel caso in cui l'impianto elettrico all'interno dell'appartamento sia già stato tracciato e fatto al momento dell'acquisto, si considererà lo stato di fatto ad esclusione di quanto menzionato in precedenza, eventuali prese richieste in più dal cliente in fase di tracciamento, saranno contabilizzate a parte.

3.B CARATTERISTICHE REALIZZATIVE

L'impianto di distribuzione interno verrà realizzato sotto traccia mediante tubazioni in PVC flessibile, serie pesante, di diametro abbondante nella unità abitativa.

Le cassette di derivazione sottotraccia saranno in materiale isolante di ottima qualità e i conduttori dovranno riportare i marchi di qualità e dovranno essere in rame flessibile con sezioni adeguate.

I quadretti di protezione saranno ad incasso con le idonee apparecchiature a protezione, conterranno gli interruttori di protezione del singolo appartamento e verranno ubicati in posizione facilmente accessibile.

Subito a monte del contatore Enel si dovrà installare un magnetotermico differenziale selettivo a protezione della linea di alimentazione.

Tutti i materiali sono intesi forniti e posati, oltre ad essere di primaria marca e completi di tutte le certificazioni necessarie.

Gli interruttori di comando e le prese di corrente presenteranno placche di finitura con colori e caratteristiche a scelta dell'impresa costruttrice e del D.L.

Tutti gli impianti saranno completi di messa e terra.

Il videocitofono sarà a cristalli liquidi, con schermo posizionato in prossimità dell'ingresso di ogni singolo appartamento e connesso con l'ingresso pedonale comune.

Sulla copertura, verrà installato impianto fotovoltaico di dimensioni, superfici e potenza installata max 3 KW ad unità immobiliare a scelta dell'impresa costruttrice e del D.L.



Esempio di pannelli fotovoltaici integrati nella falda.

3.C PROPOSTA DI IMPIANTO

Tutti i locali interni dell'abitazione saranno muniti di punti luce e prese posizionati e in numero adeguato secondo scelte dell'impresa costruttrice e del D.L.

Punti luce e prese esterne opportunamente isolate saranno previste anche sulle terrazze esterne, come nelle aree dell'interrato destinate a box/posti auto, negli spazi di manovra e nelle cantine.

I vani scale presenteranno un impianto con punti luce e interruttori di comando opportunamente posizionati.

Le antenne TV saranno composte da un palo telescopico in copertura con relativo impianto di distribuzione del segnale fino ad ogni singola zona soggiorno in ogni appartamento.

L'impianto di illuminazione esterna, sia dei percorsi di accesso e distribuzione che della zona piscina e prendisole, sarà composto da tubazione interrata con eventuali lampioncini e/o punti luce a parete tra loro coordinati ed opportunamente posizionati a scelta dell'impresa costruttrice e del D.L. in maniera da uniformare stilisticamente l'intero complesso e fornire un'ideale illuminazione.

OPERE DI COMPLETAMENTO ESTERNE

4.A GIARDINO E AREE A VERDE

Il giardino verrà realizzato come da progetto e secondo scelte dell'impresa costruttrice e del D.L.

Si procederà alla stesura di terra vegetale ricavata dalla superficie dell'attuale lotto e mediante riporto nelle aree di scavo o al di sopra di zone dell'interrato eventualmente sporgenti dal profilo degli edifici e per cui sia prevista sistemazione a verde; quindi dopo le operazioni preliminari di fresatura e di preparazione del terreno si procederà alla semina del manto erboso.

In numero, posizione ed essenze come da progetto e secondo scelte dell'impresa costruttrice e del D.L., verranno messe a dimora una serie di alberature di medio e alto fusto sparse nei giardini, sia nelle aree private che comuni. Tutte le recinzioni di separazione, sia verso l'esterno del lotto che internamente tra le varie zone e percorsi, verranno protette con siepi composte da varie essenze con numero, posizione ed essenze come da progetto e secondo scelte dell'impresa costruttrice e del D.L.

I giardini privati saranno muniti di impianti di irrigazione automatico con relativa centralina, parimenti sarà previsto un sistema automatizzato per l'irrigazione di tutte le essenze ed aree comuni.

4.B RECINZIONI E PARAPETTI

Le recinzioni sui muretti esterni dei giardini, sia verso la parte interna che verso la strada verranno realizzate mediante pannellature piena con fori orizzontali, il pannello sarà alto 100 cm zincato e verniciato della colorazione prevista dalla paesaggistica presentata presso il Comune di Desenzano d/g.

I parapetti dei balconi saranno realizzati con il medesimo disegno di quelle dei giardini al fine di garantire la massima privacy della zona notte rispetto all'esterno.



Foto esempio pannellatura semi/ceca

Deve intendersi da pagare a parte la quota pro-capite ad unità immobiliare di € 1.500 come indennità da riconoscere all'impresa costruttrice per i vari allacciamenti: (Enel, Telecom e Acqua), la partica per l'attivazione presso GSE dell'impianto fotovoltaico privato e le spese per la stesura del Regolamento Condominiale

Desenzano, li 10/07/2024

(documento di n°19 pagine)

parte ACQUIRENTE

parte VENDITRICE