

**CAPITOLATO**

**San Pio X**

**C o n c o r e z z o**



i m m o b i l i a r e

**SANTALFREDO**

# **CAPITOLATO**

## **San Pio X**

- **CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**
- **LA STRUTTURA E LE PARTI COMUNI**
- **FINITURE INTERNE**
- **SERRAMENTI - AVVOLGIBILI - PORTE**
- **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO**
- **IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO**
- **IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA COLLETTIVA A DOPPIO FLUSSO CON RECUPERO DI CALORE**
- **IMPIANTO IDRICO SANITARIO**
- **IMPIANTO ELETTRICO**
- **IMPIANTO VIDEOCITOFONO**
- **IMPIANTO FOTOVOLTAICO**
- **IMPIANTO ANTENNA TV CENTRALIZZATA E SATELLITARE**
- **ASCENSORE**

allegato "D"

# CONCOREZZO

## Via Agrate via San Pio X



### CAPITOLATO DELLE OPERE

Committente: Soc." PAPAVERO " S.r.l.

12 maggio 2025

1. Classificazione energetica
2. La struttura e le parti comuni
3. Finiture interne
4. Serramenti - Avvolgibili - Porte
5. Impianto di riscaldamento e raffrescamento
6. Impianto di raffrescamento
7. Impianto di ventilazione meccanica collettiva a doppio flusso con recupero di calore
8. Impianto idrico sanitario
9. Impianto elettrico
10. impianto videocitofono
11. Impianto fotovoltaico
12. Impianto antenna tv centralizzata e satellitare
13. Ascensore

**La presente descrizione lavori, ha la finalità di indicare gli elementi generali, le caratteristiche del fabbricato, gli impianti ed il grado di finitura.**

L'intervento in oggetto previa demolizione del fabbricato esistente prevede la realizzazione di un fabbricato residenziale di civile abitazione in edilizia privata, costituito da 4 piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato a cantine, autorimesse e vani comuni di servizio, (in seguito "Fabbricato da Costruire"), completo di opere esterne, giardini condominiali e privati; così composto:

- piano terra: nr. 3 appartamenti
  - piano primo: nr. 4 appartamenti,
  - piano secondo: nr. 4 appartamenti
  - piano terzo: nr. 4 appartamenti
  - piano interrato: vani di cantina, vani tecnici e locali di servizio, autorimesse
- La costruzione verrà eseguita secondo le seguenti caratteristiche e con l'impiego dei materiali qui di seguito indicati:

1

## CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

L'edificio sarà realizzato ad alta prestazione energetica e un accurato sistema di isolamento termico di caratteristiche superiori agli standard di legge minimi previsti in materia di contenimento dei consumi energetici.

È prevista una prestazione energetica di progetto degli alloggi non inferiore a Classe A3.

L'impianto di riscaldamento, produzione acqua calda sanitaria e raffrescamento sarà centralizzato ed alimentato da pompa di calore aria/acqua con pompe elettroniche a giri variabili e dotate di inverter reversibile, di potenza termica tale da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'edificio. La pompa di calore sarà alimentata esclusivamente con energia elettrica integrata con il sistema fotovoltaico di produzione elettrica previsto sulla copertura dell'edificio.



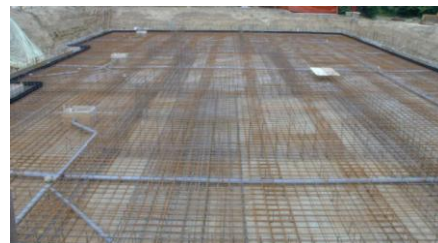
**Nelle abitazioni non è prevista l'installazione della rete domestica gas in conformità con le più recenti indicazioni e norme di sicurezza e risparmio energetico, e con semplificazione e risparmio per una utenza in meno da gestire.**

La nuova alternativa in materia di attrezzature da cucina per uso domestico è rappresentata dal piano cottura ad induzione (escluso dalla fornitura) , che costituisce il più avanzato livello tecnologico sostitutivo dei fornelli a gas, i principali vantaggi sono:

- Assenza di fiamma;
- piastre a conformazione liscia e praticità per la pulizia;
- riduzione tempi di cottura e conseguente risparmio energetico;
- assenza pericolo dovuto a fughe di gas;

### Struttura

Le fondazioni saranno del tipo a platea e/o a travi rovesce realizzate con calcestruzzo classe C25/30 e ferro tondo per c.a con caratteristiche B450C compreso getto di sottofondazioni in calcestruzzo.



### Solaio e solette

La struttura portante sarà calcolata secondo il D.M 17.01.18 “Norme tecniche per la costruzioni “ in rispetto delle direttive della legge regionale 12 ottobre 2015 n° 33 “ e disposizione in materia di opere o costruzioni e relativa vigilanza in zone sismiche “ è in cemento armato ed è costituita da setti sismo resistenti, e solai a piastra.



### Tetti e coperture

La copertura sarà piana, accessibile attraverso un vano scala e verrà opportunamente isolata e impermeabilizzata secondo le normative vigenti.

### Impermeabilizzazioni

L'impermeabilizzazione di tutte le superfici dei balconi sarà eseguita con membrana impermeabile prefabbricata a base di bitume modificato a base di elastomeri, armata con fibra di vetro, o in subordine con Mapelastic.

Tali impermeabilizzazioni, verranno posate su massetto di pendenza in conglomerato cementizio.

### Tamponamenti esterni abitazioni

#### a) Facciata con rivestimento in piastrelle

parte della muratura perimetrale di tamponamento sarà realizzata mediante muratura così descritta partendo dall'interno verso l'esterno:

- intonaco di gesso e sabbia
- tavolato spess cm. 8
- isolamento termico in lana minerale come da L. 10/91
- termolaterizio poroton spess.cm 20 come da L. 10/91
- intonaco premiscelato strutturato rinforzato tirato in piano sottostagia atto a supportare l'incollaggio del rivestimento in ceramica da posizionarsi con idonei ganci e certificato antistrappo;

- rivestimento facciata in piastrelloni di gres porcellanato dimensioni 60x60- o multipli.

## **b) Facciata con finitura in intonaco colorato**

parte della muratura perimetrale di tamponamento sarà realizzata mediante muratura così descritta partendo dall'interno verso l'esterno:

- intonaco di gesso e sabbia
- tavolato spess cm. 8
- isolamento termico in lana minerale come da L. 10/91
- termolaterizio poroton spess. cm.20 come da L. 10/91
- Intonaco di finitura protettivo e decorativo in pasta, idro-repellente e traspirante ai silicati ad aspetto rasato, tipo VENEZIA colori a scelta della D.LL. da posarsi su adeguato sottofondo in intonaco rustico molto fine, stuccatura delle imperfezioni con appositi prodotti e mano di primer aggrappante.

### **Verniciature e tinteggiature**

Le pareti di scale ed atri comuni verranno tinteggiate con idropittura. I plafoni di portico e ingresso saranno tinteggiati con idropittura al quarzo per esterno.

Il vano ascensore verrà tinteggiato con una mano di tinteggiatura antipolvere.

Verniciatura opere in ferro eseguita con una mano di fondo per la protezione del metallo, antiruggine e due mani di smalto.

### **Scale**

Le scale saranno in cemento armato e rivestite con lastre in pietra da campionare, compresi i pavimenti dei ripiani; completati con zoccolino dello stesso materiale.

Le Pareti verranno intonacate e verniciate con idropittura, i sotto rampa rasati a gesso e tinteggiati, ed i parapetti saranno in acciaio verniciato.

### **Atri di ingresso**

Il Pavimento verrà realizzato in pietra da campionare posata secondo disegno della D.L.

I serramenti degli atri di ingresso saranno in alluminio anodizzato, dotati di serratura elettrica, pompa di chiusura e vetri di sicurezza.

### **Lattonerie**

Tutte le lattonerie per lo smaltimento delle acque piovane del tetto, scossaline, converse e pluviali saranno realizzate in alluminio di colore grigio e sviluppo adeguato.

### **Tavolati interni**

Tramezzature verticali interne in mattoni forati normali dello spessore minimo di cm. 8; pareti ove localizzati impianti di scarico (WC e cucine) eseguite in forato da cm. 12.

Tramezzature di divisione tra alloggi adiacenti eseguite in doppio tavolato con mattoni semipieni dello spessore il primo di cm. 8 ed il secondo di cm. 12 con interposto pannello semirigido fono e termo isolante in lana di roccia ad alta densità e strato fonoassorbente

costituito da fibre vegetali.

Tramezzature di divisione interne del piano interrato dei locali destinati a cantina o box auto, saranno realizzate con blocchi di conglomerato cementizio dello spessore di cm. 8 stilati a vista ove non previsti in cemento armato, queste ultime pareti allo stesso piano saranno lasciate a vista.

### **Sottofondi**

I sottofondi delle pavimentazioni in ceramica e legno saranno eseguiti previa esecuzione di massetto alleggerito per il livellamento degli impianti. Il massetto ripartitore in malta di cemento posto quale sottofondo alla pavimentazione da incollare costituisce parte del sistema di riscaldamento a pannelli radianti e verrà realizzato nello spessore medio di cm 5 con impasto di sabbia e di cemento .



### **Intonaci interni**

I locali di abitazione (esclusi bagni e cucine) saranno finiti mediante intonacatura con intonaco del tipo "pronto" e rasatura a gesso, mentre cucine e bagni verranno finiti mediante intonacatura base cemento con finitura a civile.

### **Percorsi pedonali e carrabili interni**

Percorsi pedonali e carrabili interni eseguiti in masselli di cls con strato di finitura realizzato con una particolare miscela di sabbie naturali di quarzo, porfido e marmo di vario colore. In alternativa con pavimentazione in porfido.

### **Porte Basculanti per box**

Saranno costituite da telaio di profilati di ferro verniciato in tinta di ral e pannello in lamiera di ferro verniciato in tinta ral , aventi spessore di 8/10mm, complete di telaio, guide, contrappesi e maniglia e predisposizione per automazione.

### **Recinzioni esterne**

Perimetro dell'area delimitato da recinzione con inferriata in ferro verniciato a polveri epossidiche su zoccolo in calcestruzzo compresi cancelletti dotati di serratura elettrica ove previsti e quadro videocitofonico e cancelli carrai elettrici per accesso ai box, con apertura radiocomandata.

I giardini privati pertinenziali avranno recinzione in piantane di ferro plastificate infisse nel terreno e rete metallica zincata plastificata h 1,50

### **Opere varie di sistemazione esterna**

Prevista realizzazione di spazi verdi per la dimora di piante e arbusti.

Prevista stesura di terra di coltura nella zona destinata a verde secondo progetto con trattamento a semina. Zone carrabili e pedonali delimitate, ove necessario, da cordoli in cemento.

Tutta l'area dotata di adeguato impianto di illuminazione e irrigazione per esterni.

I pavimenti di soggiorni, ingressi, disimpegno notte, cucine e bagni saranno in gres porcellanato da scegliere su campionatura di primaria ditta del settore, tipo finto legno dimensioni indicative 15x90 o 20x120 e/o formati 30x60 o 60x60 .ecc

Le camere da letto avranno pavimentazione in parquet prefinito incollato con doghe delle dimensioni cm.100/150 larghezza cm. 14/18 spessore mm.12 posati in linea., in rovere naturale, rovere sbiancato o tortora o Iroko

I pavimenti dei balconi e logge saranno eseguiti con piastrelle in gres porcellanato antigelivo e di colore e formato scelto dalla D.L. L'interno dei balconi sarà munito di zoccolino con materiale identico alla pavimentazione. In tutti i locali, ad eccezione di bagni e cucine, sarà posato al perimetro zoccolino battiscopa in legno abbinato alle porte interne. I rivestimenti interni dei bagni saranno realizzati con piastrelle da scegliere su campionatura dimensioni indicative cm 25x38 – cm 20x50 altezza 2,20 mt circa.



I locali cantine e vani tecnici posti al piano interrato avranno pavimento realizzato in gres porcellanato. Le autorimesse interrate e i relativi corselli di manovra saranno eseguiti in cls liscio.

I serramenti saranno in legno-alluminio con ante in pino lamellare giuntato con spessore nominale di mm 68, verniciatura a smalto con prodotti idrosolubili che fanno risaltare le venature del legno e che evidenziano le fibre legnose nelle lavorazioni di testa. La copertura del telaio e delle ante sarà con alluminio esterno colori RAL con giunto meccanico fissato al legno con clips e ulteriore guarnizione a schiacciamento. I vetri termoisolanti da mm 33.1 acustico/15/33.1 acustico basso emissivo mentre per quanto concerne i serramenti scorrevoli i vetri saranno da 44.1 acustico/15/44.1 acustico basso emissivo e relativa ferramenta di completamento. Saranno corredati da cerniere in acciaio e maniglie in alluminio cromo satinato complete di tutti i normali accessori, da campionare cura della Direzione Lavori.



I serramenti saranno del tipo ad ante a battente o del tipo alzante scorrevole su binari di scorrimento inserite in soglie di alluminio di appoggio completi di maniglioni per l'apertura e chiusura in acciaio cromo satinato di qualità.

Le finestre di bagni e cucine saranno dotate di apertura anche con meccanismo ad anta a ribalta. Tutte le finestre e le porte finestre saranno dotate di zanzariere ad incasso con distanziali in alluminio.

**Gli avvolgibili dell'alloggio saranno motorizzati con comando elettrico singolo e predisposizione per comando generale posizionato in prossimità dell'ingresso.** Le strutture oscuranti dei serramenti nei locali soggiorno saranno orientabili tipo frangisole mentre per tutti gli altri locali saranno costituite in avvolgibili in alluminio colore chiaro a scelta della D.L. ove necessario in alluminio coibentato completi di guide antirombo. I telai in monoblocco saranno del tipo coibentato tipo ALPAC, dotati di cassonetto coibentato integrato per l'avvolgimento degli oscuranti esterni.



- **Portoncino ingresso appartamenti**

I portoncini di primo ingresso saranno di tipo blindato, con certificazione a norma UNI anti-intrusione classe 3. Il pannello interno sarà abbinato alle porte interne con maniglia e ferramenta di serie a scelta della D.L. e serratura di sicurezza a cilindro europeo.

- **Porte interne appartamenti**

Le porte interne dei locali degli alloggi possono essere scelte dall'acquirente fra i seguenti modelli:



Porte di tipo tamburato con impiallacciatura in melaminico con stipite tondo, finiture: bianco, avorio, ciliegio, tanganika naturale, noce nazionale, rovere e wenghè.

In alternativa:

Porte di tipo tamburato con impiallacciatura in melaminico con stipite rettangolare, finiture: bianco, avorio, rovere e wenghè



L'impianto di riscaldamento/raffrescamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria sarà del tipo centralizzato con alimentazione da unica centrale di produzione del calore, installata al piano interrato in apposito locale dedicato e nella quale saranno installate le pompe di calore aria/acqua, gli accumuli termici e le pompe di circolazione.

Il riscaldamento degli appartamenti sarà del tipo radiante mediante serpentina annegata nel massetto cementizio del pavimento.

Tale impianto consente, rispetto ai tradizionali impianti a termosifoni, una serie di vantaggi finalizzati al mantenimento delle ottimali condizioni di benessere con risparmi di consumi di energia fino al 15-20%.

Gli impianti di riscaldamento radianti a pavimento forniscono un ottimo comfort ambientale a bassi consumi d'energia. L'irraggiamento del calore proviene dal pavimento. Il calore si propaga pertanto soprattutto entro i due metri di altezza, ovvero laddove serve.

Il riscaldamento dell'ambiente per irraggiamento dal basso funziona con una temperatura dell'acqua nell'impianto di 30-40° rispetto ai 70-80° necessari in un tradizionale impianto di riscaldamento.



Tale condizione risulta quindi ottimale per lo sfruttamento di sistemi di generazione dell'energia termica a bassa temperatura quale appunto la pompa di calore.

I bagni con finestra saranno dotati, oltre al pavimento radiante, di corpi scaldanti integrativi tipo "scaldasalviette" elettrico.

La regolazione della temperatura interna dell'alloggio sarà gestita in modo indipendente per singolo locale mediante sonde di temperatura gestite dalla domotica dell'impianto elettrico. Ogni utente avrà pertanto facoltà di fissare in modo assolutamente autonomo, sia la temperatura ambiente desiderata, sia i periodi di accensione, riduzione e spegnimento più idonei alle proprie necessità.

I consumi volontari di energia termica (riscaldamento o raffrescamento) e di acqua calda sanitaria saranno contabilizzati mediante un efficiente sistema elettronico di lettura e tradotti in spesa proporzionale all'effettivo utilizzo degli impianti (fatta salva la quota fissa di consumo involontario, dispersioni e manutenzione impianto) che sarà ripartita con apposita tabella millesimale.



Il raffrescamento degli ambienti, con l'esclusione di cucine, bagni e ripostigli, sarà realizzato con unità ventilanti idroniche a parete o sopra porta alimentate con acqua refrigerata prodotta anch'essa dalla pompa di calore scambiatore aria/acqua.

Ciascuna unità sarà dotata di apposito allacciamento sifonato per lo scarico della condensa ed equipaggiata di apposito telecomando per la gestione e la regolazione della temperatura ambiente.



## 7 IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA COLLETTIVA A DOPPIO FLUSSO CON RECUPERO DEL CALORE

A servizio degli alloggi sarà installato un sistema di ventilazione collettiva meccanico autoregolabile costituito da unità centralizzata e silenziosa di estrazione, recupero e immissione collegato a rete e montanti di canalizzazioni sulle quali saranno installate le bocchette di estrazione dei bagni e delle cucine.

L'aria esterna sarà prelevata all'esterno mediante apposita griglia in copertura e previo passaggio nel recuperatore di calore sarà immessa nelle stanze principali dell'alloggio (camere e soggiorni).

Il sistema in oggetto sarà realizzato con componenti specifici prodotti da Ditte specializzate nel settore ed in particolare con sistema a portata autoregolabile.

Il sistema autoregolabile assicura una portata d'aria di ventilazione costante ed al valore desiderato in funzione della dimensione dell'appartamento.

L'installazione delle bocchette di estrazione aria è semplice e rapida in quanto l'attacco ed il fissaggio è garantito dal sistema ad O-ring.

L'unità di aspirazione, recupero ed immissione sarà collegata alla rete di canalizzazioni. Le bocchette di estrazione autoregolabili sono montate a parete nelle stanze tecniche (cucina, bagno) di ogni appartamento.

I vantaggi dell'impianto di ventilazione meccanica controllata sono, principalmente:

- immissione ed estrazione controllata e costante della giusta quantità d'aria ammessa dalle norme in materia di risparmio energetico;
- recupero energetico di parte del calore contenuto nell'aria di estrazione;
- mantenimento dei tassi di umidità ambiente entro valori accettabili; salubrità degli ambienti ed eliminazione dei fenomeni di condense e muffe
- silenziosità di funzionamento.

Ogni alloggio sarà munito di reti di distribuzione a partire da un unico punto a parete, per l'erogazione rispettivamente di acqua calda e fredda, realizzate con tubi in multistrato con sistema capillare per singolo apparecchio sanitario. Il vantaggio di questo sistema è la completa assenza di giunzioni sotto pavimento.

- Sanitari: Catalano Sfera - Catalano Italy - Ideal Standard I.Life B- serie BLEND CUBE
- Rubinetteria: Hans Grohe Vernis Blend - Paffoni Light - Ideal Standard Ceraflex



In ogni bagno saranno previsti oltre ai sanitari ed al lavabo i seguenti apparecchi, compatibilmente a quanto previsto dagli elaborati allegati al compromesso:

Vasca normale 170x70 Ideal Standard serie CONNECT da incasso

Piatto doccia Ideal Standard tipo Ultraflat 80x80, 100x80, 120x80

Giardini privati attacco acqua fredda in apposito pozzetto.

Terrazzi presa acqua e scarico

Ogni alloggio sarà dotato di due prese d'acqua e scarico, una per la lavatrice (ove possibile, generalmente nel bagno) e una in cucina per la lavastoviglie



L'impianto elettrico degli alloggi sarà conforme alle nuove prescrizioni dettate dal capitolo 37 della recente pubblicazione della Norma **CEI 64-8 IX Edizione** in particolare sarà di **Livello 1** di suddetta Norma relativamente alle dotazioni minime per ogni alloggio in riferimento alla superficie e destinazione d'uso dei locali.

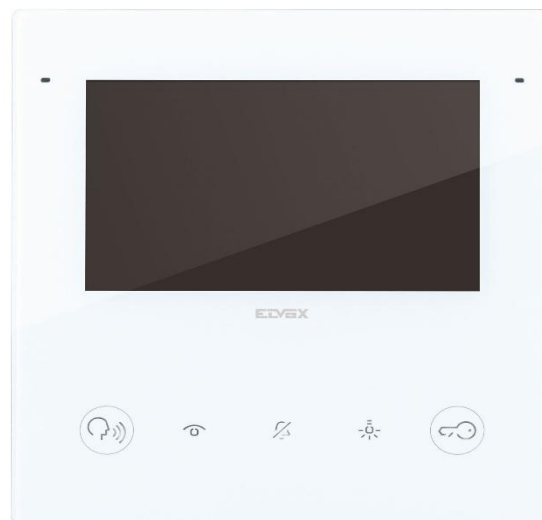
Viene prevista la realizzazione di cinque circuiti (circuiti illuminazione, prese, prese F.M., piastra induzione, tapparelle elettriche).

L'impianto elettrico degli alloggi sarà di tipo radiale, in quanto i carichi e i circuiti faranno capo alle dorsali poste nelle scatole di derivazioni principali, installate nelle immediate vicinanze del centralino di distribuzione alloggio (CDA), dalle quali partiranno le derivazioni alle varie utenze con conduttori di tipo FS17 450/750V di adeguata sezione.

I frutti e le placche saranno **VIMAR serie Linea** nei tre colori "base – bianco, nero e canapa". Vimar da sempre coniuga **estetica e tecnologia** per tutte le sue serie di placche per interruttori, così da poter rispondere alle tue esigenze di funzionalità senza rinunciare alla bellezza di una **placca di design**.



Gli impianti elettrici degli alloggi saranno dotati di impianto di automazione domestica (domotica) di tipo **VIEW WIRELESS di VIMAR** con supervisore da 5" a colori **TAB 5Sup**.



L'impianto domotico sarà completo di **impianto di gestione carichi** (previsto 1 carico circuito elettrodomestici – espandibile a richiesta) e **impianto di termoregolazione**

(supervisore in soggiorno e sonde ambiente in ogni locale); sarà inoltre possibile l'integrazione dell'impianto di automazione luci/tapparelle (attualmente di tipo "tradizionale") oltre all'integrazione e supervisione dell'impianto antintrusione (solo predisposto).

Grazie all'evoluzione della tecnologia di automazione domestica, oggi è possibile tenere sotto controllo i carichi elettrici, monitorare e controllare i consumi, scegliere dove e come ottimizzare le varie funzioni domestiche, gestione tutto l'impianto tramite WEB SERVER (a richiesta - in loco con rete WI-FI mentre da remoto con una semplice connessione dati internet - integrazione con iOS e Android).

Tenere sempre sotto controllo le temperature e gestire automaticamente la climatizzazione permette forti risparmi e la personalizzazione del benessere stanza per stanza. L'automazione domestica, offre un costante monitoraggio delle condizioni di consumo, agendo in modo preciso e razionale sui vari dispositivi per abbattere i consumi e garantire il clima ideale in tutti gli ambienti della casa.

### **Gli avvolgibili dell'alloggio saranno motorizzati con comando elettrico singolo.**

(comando elettrico singolo e predisposizione comando generale posizionato in prossimità della porta di ingresso);

Il centralino è progettato per l'alloggiamento del sistema di gestione carichi e per il dispositivo "Stop&Go" (disponibile a richiesta) che permette il riarmo automatico del differenziale in caso di scatto intempestivo (tipico intervento del differenziale in caso di temporale).

Composizione schematica impianto elettrico nei locali:

#### **Tipo con zona cottura.**

##### Ingresso:

N° 1 Pulsante con targa portanome illuminata;

N° 1 Punto luce comandato da due punti;

##### Soggiorno:

N° 1 Punto luce comandato da tre punti;

N° 1 Punto luce comandato da due punti; N° 1 punto alimentazione cappa cucina; N° 4 Prese bivalenti;

N° 1 Presa unel ad altezza 30 cm (frigo);

N° 1 Presa unel ad altezza 30 cm (con linea dedicata da centralino alloggio per piastra ad induzione);

N° 2 Prese unel con interruttore bipolare, per lavastoviglie e forno;

N° 1 Presa bivalente ad altezza 110 cm;

N° 1 Presa TV;

N° 1 Presa Satellite (impianto predisposto per SKY Q);

N° 1 Predisposizione Presa Telecom;

N° 1 Videocitofono a colori con vivavoce;

N° 1 Sonda ambiente;

Disimpegno:

N° 1 Punto luce comandato da tutti gli accessi;

N° 1 Punto lampada di emergenza estraibile;

N° 1 Centralino Generale Alloggio;

Camera matrimoniale:

N° 1 Punto luce comandato da tre punti;

N° 3 Prese bivalenti;

N° 1 Presa TV;

N° 1 Predisposizione Presa Telecom;

N° 1 Sonda ambiente;

Camera singola:

N° 1 Punto luce comandato da due punti;

N° 3 Prese bivalenti;

N° 1 Presa TV;

N° 1 Predisposizione Presa Telecom;

N° 1 Sonda ambiente;

Bagno:

N° 1 Punto luce comandato da un punto;

N° 1 Punto luce specchio comandato da un punto;

N° 1 Presa bivalente;

N° 1 Sonda ambiente;

N° 1 Presa unel con interruttore bipolare per lavatrice;

N° 1 Presa unel con interruttore bipolare per scaldia salviette (solo bagni ciechi);

N° 1 Pulsante a tirante;

N° 1 aspiratore per bagni ciechi;

N° 1 Collegamento Equipotenziale;

Esterno:

N° 1 Punto luce per ogni balcone, comandato da tutti gli accessi allo stesso completo di plafoniera tipo LOMBARDO serie TREND o similare.

N° 1 Presa bivalente stagna con portello (balcone zona giorno).

Impianto antintrusione:

N°1 predisposizione impianto anti-intrusione perimetrale (porte e finestre) e volumetrico (zona giorno), inseritore, sirena da interno, sirena da esterno e centrale.

Box:

N° 1 Punto luce comandato da un punto completo di plafoniera marca LOMBARDO serie SCATTO TONDA 240 o similare. N° 1 Presa bivalente.

Cantinola:

N° 1 Punto luce comandato da un punto completo di plafoniera marca LOMBARDO serie

SCATTO TONDA 240 o similare.

N° 1 Presa bivalente.

N.B. L'alimentazione del circuito cantinola proviene dal contatore ENEL dell'alloggio; l'alimentazione del circuito Box proviene dal contatore servizi generali in accordo alle prescrizioni dei VVF.

### **Tipo con cucina.**

#### Ingresso:

N° 1 Pulsante con targa portanome illuminata;

N° 1 Punto luce comandato da due punti;

#### Soggiorno:

N° 1 Punto luce comandato da tre punti;

N° 1 Punto luce comandato da due punti;

N° 4 Prese bivalenti;

N° 1 Presa TV;

N° 1 Presa Satellite (impianto predisposto per SKY Q);

N° 1 Predisposizione Presa Telecom;

N° 1 Collegamento dati (zona TV); N° 1 Videocitofono a colori con vivavoce "connesso";

N° 1 Sonda ambiente;

#### Cucina:

N° 1 Punto luce comandato da un punto;

N° 1 punto alimentazione cappa;

N° 2 Prese unel con interruttore bipolare, per lavastoviglie e forno;

N° 1 Presa unel altezza 30cm (linea dedicata da centralino alloggio piastra induzione);

N° 1 Presa unel ad altezza 30cm (frigo);

N° 1 Presa bivalente ad altezza 110cm;

N° 1 Presa TV;

N° 1 Presa bivalente vicino a TV;

N° 1 Sonda ambiente;

#### Disimpegno:

N° 1 Punto luce comandato da tutti gli accessi;

N° 1 Presa lampada di emergenza estraibile;

N° 1 Centralino Generale Alloggio;

#### Ripostiglio:

N° 1 Punto luce comandato da un punto;

#### Camera matrimoniale:

N° 1 Punto luce comandato da tre punti;

N° 3 Prese bivalenti;

N° 1 Presa TV;

N° 1 Predisposizione Presa Telecom;

N° 1 Sonda ambiente;

Camera singola:

N° 1 Punto luce comandato da due punti;

N° 3 Prese bivalenti;

N° 1 Presa TV;

N° 1 Predisposizione Presa Telecom;

N° 1 Sonda ambiente;

Bagno:

N° 1 Punto luce comandato da un punto;

N° 1 Punto luce specchio comandato da un punto;

N° 1 Presa bivalente;

N° 1 Sonda ambiente;

N° 1 Presa unel con interruttore bipolare per scaldia salviette (solo bagni ciechi);

N° 1 Pulsante a tirante;

N° 1 Collegamento Equipotenziale;

Bagno - lavanderia:

N° 1 Punto luce comandato da un punto;

N° 1 Punto luce specchio comandato da un punto;

N° 1 Presa bivalente;

N° 1 Sonda ambiente;

N° 1 Presa unel con interruttore bipolare, per lavatrice;

N° 1 Presa unel con interruttore bipolare per scaldia salviette (solo bagni ciechi);

N° 1 Pulsante a tirante;

N° 1 aspiratore per bagni ciechi;

N° 1 Collegamento Equipotenziale;

Esterno:

N° 1 Punto luce per ogni balcone, comandato da tutti gli accessi allo stesso completo di plafoniera tipo LOMBARDO serie TREND o similare.

N° 1 Presa bivalente stagna con portello (balcone zona giorno).

Impianto antintrusione:

N°1 predisposizione impianto anti-intrusione perimetrale (porte e finestre) e volumetrico (zona giorno), inseritore, sirena da interno, sirena da esterno e centrale.

Box:

N° 1 Punto luce comandato da un punto completo di plafoniera marca LOMBARDO serie SCATTO TONDA 240 o similare. N° 1 Presa bivalente.

Cantinola:

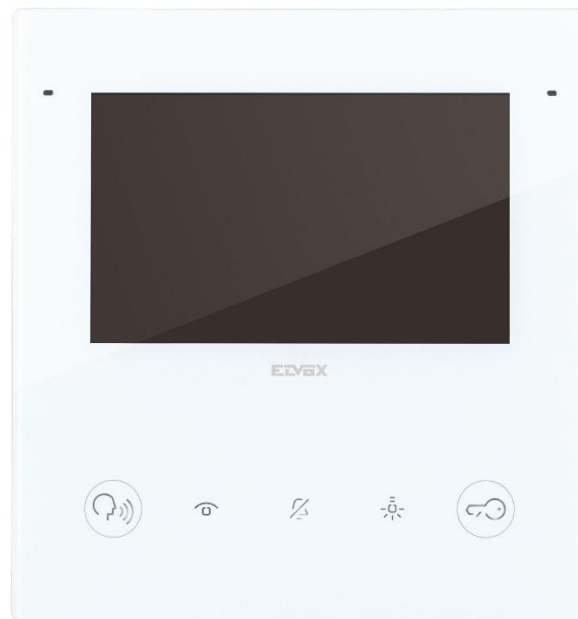
N° 1 Punto luce comandato da un punto completo di plafoniera marca LOMBARDO serie SCATTO TONDA 240 o similare. N° 1 Presa bivalente.

N.B. L'alimentazione del circuito cantinola proviene dal contatore ENEL dell'alloggio; l'alimentazione del circuito Box proviene dal contatore servizi generali in accordo alle prescrizioni dei VVF.

Nell' alloggio sarà installato un impianto videocitofonico di tipo digitale **Vimar 5Sup** il nuovo videocitofono e supervisore domotico Vimar. Ispirato da maestri del minimalismo, Icona toglie il superfluo e aggiunge innovative capacità di controllo, linearità assoluta e massima razionalità estetica per integrarsi in ogni scelta architettonica e di arredo. Icona ha un design pulito e vigoroso, senza alcuna ridondanza.

Superficie lucida in policarbonato antigraffio e bordi con finitura in metallo opaco spazzolato. Un minimalismo formale studiato al millimetro che racchiude una tecnologia complessa.

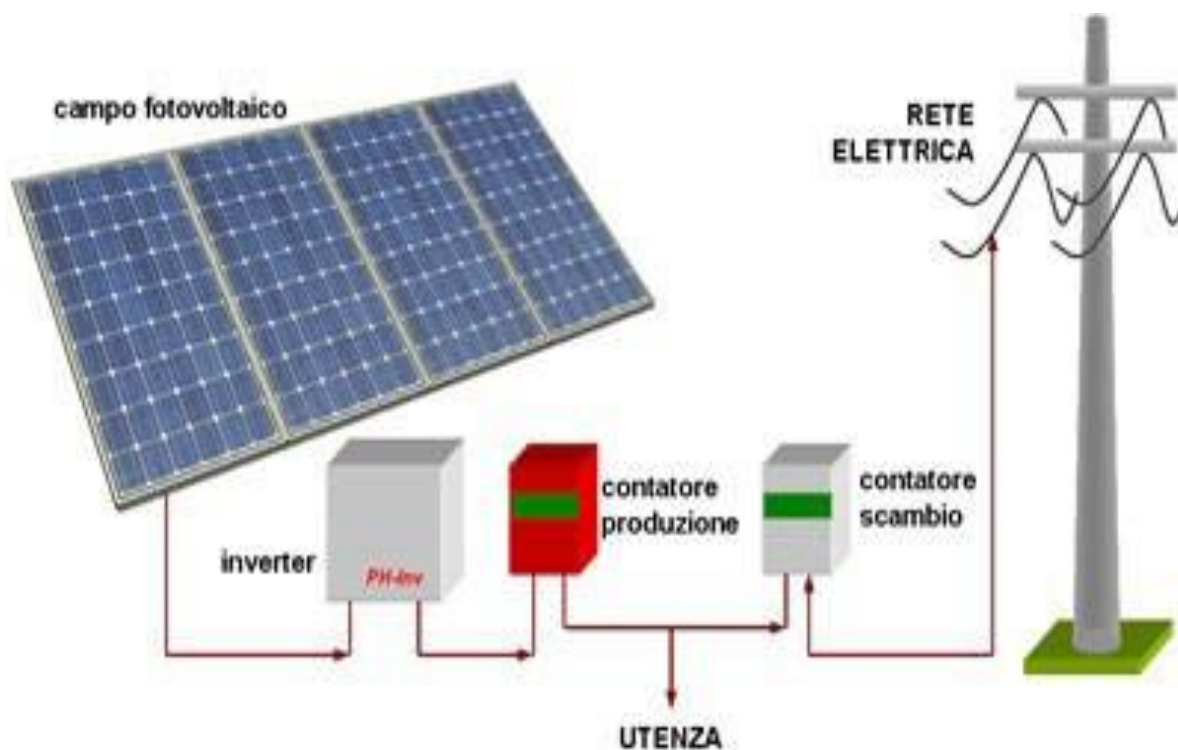
Tab 5Sup dispongono della tecnologia Sensitive touch con tasti di colore bianco retroilluminati.



In conformità con le disposizioni energetiche vigenti sarà installato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, posizionato sulla copertura del fabbricato e dimensionato secondo le prescrizioni vigenti in materia di risparmio energetico (DLgs 28/2011). **L'elettricità prodotta è destinata alla copertura dei consumi elettrici della centrale di produzione dell'energia** (pompe di calore, elettropompe, ecc.) **a servizio dell'impianto di riscaldamento invernale e di produzione dell'acqua calda sanitaria.**

L'impianto fotovoltaico ha una potenza nominale complessiva di punta di 20 kWat.

e, considerando un funzionamento medio in relazione alle condizioni climatiche esterne di Gorgonzola, è in grado di produrre circa 20.000 kWh di energia elettrica all'anno.



Il fabbricato sarà munito di antenna centralizzata per ricezione dei programmi nazionali ed emittenti private del pacchetto digitale terrestre.

Oltre alle prese TV sopra indicate sarà installata N° 1 presa TV-SAT per la ricezione e distribuzione dei canali digitali collegate al satellite Eutelsat Hot Birds mediante switch passanti e terminali (in grado di rilevare automaticamente il tipo di decoder collegato e di commutare di conseguenza tra Legacy, SCR e Dcss), in grado di gestire fino a 16UB (User Band) per ciascuna uscita dCSS, è quindi pienamente compatibile con le frequenze SCR e dCSS di Sky Italia (SKY Q).

Sarà previsto n° 1 ascensore per corpo scala tipo "Schindler", modello "3100" a motore elettrico che garantisce maggiore silenziosità e consumi ridotti.

Ogni ascensore avrà tutte le caratteristiche previste dalla legge:

- cabina interna non inferiore a 105x125;
- porta con luce netta cm 90;
- specchio sulla parete posteriore;
- riporto al piano automatico in caso di mancanza di energia elettrica;
- bottoniera di piano dal design elegante con pulsanti meccanici con pulsante apertura porte e pulsante allarme;
- protezione con fotocellula sulle porte;
- piattaforma anteriore alla porta di accesso non inferiore a 150x150;
- bottoneria di comando interna ed esterna ad altezza compresa tra i cm 110 e 140;
- conferma di chiamata luminosa e acustica;
- fermate a servizio di tutti i piani, interrato compreso.



#### **NOTE:**

**Le fotografie contenute nella presente descrizione hanno puramente scopo illustrativo e non sono in ogni modo vincolanti ai fini realizzativi. Alla Parte venditrice e alla direzione lavori è data facoltà di introdurre varianti al progetto. E' inoltre facoltà della Parte Venditrice e della Direzione Lavori apportare in modo esclusivo e a proprio insindacabile giudizio tutte le modifiche che si ritenessero necessarie alle opere sopra descritte.**

In relazione al presente capitolato ed al relativo progetto edilizio a cui è abbinato il Proponente con la dello stesso accetta che il Venditore si riservi la possibilità di modificare alcune finiture delle parti comuni rispetto a quelle qui previste, ciò per motivi tecnici o estetici, od ancora per intervenute particolari difficoltà nell'approvvigionamento di taluni materiali; precisando che eventuali modifiche e/o variazioni non dovranno comunque comportare apprezzabili diminuzioni della funzionalità dell'edificio o della fruibilità di spazi e servizi comuni, nonché diminuire lo standard qualitativo e di rifinitura della costruzione. Il Proponente accetta inoltre che il Venditore si riservi di determinare, a suo insindacabile giudizio, le aree di competenza dei lotti che verranno a crearsi e di costruire vincoli e servizi attivi e passivi, nonché le cessioni di parte di aree all'Amministrazione Comunale competente. Il Venditore viene pertanto riconosciuto arbitro insindacabile, nella valutazione delle disposizioni di ordine tecnico ed estetico, che saranno impartite nel corso dei lavori, rimossa sin d'ora ogni eccezione o pretesa da parte del Proponente. Ciò vale anche per

quanto riguarda eventuali varianti che il Venditore, a suo esclusivo giudizio, dovesse apportare in generale all'immobile, ai servizi e spazi comuni, agli impianti e reti tecnologiche, condutture e tubazioni tutte, nonché agli spazi a giardino.

Il Venditore inviterà il Proponente presso i propri show room per la personalizzazione delle finiture mancanti qui previste, da confermarsi entro un termine che verrà indicato nel rispetto dei tempi contrattuali di consegna e dell'operatività di cantiere. Qualora il Proponente non confermasse il tutto entro tale periodo, il Venditore potrà porre un termine ultimo di 2 (due) giorni tramite comunicazione scritta anche solo via e-mail; qualora il Proponente non rispettasse detto termine ultimo, il Venditore potrà non eseguire più le varianti precedentemente accordate, ultimare le unità a propria discrezione secondo il presente capitolato sottoscritto, oppure addebitare i costi di fermo cantiere ove occorsi.

Qualora eventuali varianti comportassero un ritardo nell'esecuzione dei lavori, in dipendenza del tipo di lavoro richiesto, per l'eventuale approvazione comunale o per la fornitura di materiali particolari o di esecuzioni specifiche, i termini di consegna previsti nel preliminare potranno essere prorogati corrispondentemente, dietro semplice comunicazione della Proponente; pertanto la mancata finitura dell'immobile nei termini contrattualmente previsti non rappresenterà in alcun modo ragione per agire nei confronti del Venditore.

Ogni e qualsiasi opera addizionale, di variante o miglioria rispetto alle previsioni del presente Capitolato o del progetto interno per tavolati e/o impianti che il Proponente desiderasse fare eseguire all'interno delle unità immobiliari in oggetto, dovrà essere richiesta e direttamente concordato con il Venditore, il quale ne valuterà la possibilità di esecuzione a propria discrezione e sottoporrà il preventivo di spesa corrispondente, il cui importo dovrà essere saldato per il 50% (cinquanta per cento) all'atto dell'ordinazione delle opere di miglioria o aggiuntive, ed il restante 50% (cinquanta per cento) alla consegna dell'immobile. L'esecuzione o meno di tali opere non avrà ripercussioni sul contratto preliminare ed i suoi obblighi.

Il Proponente prende atto che gli è fatto espresso ed assoluto divieto di accesso agli immobili, se non accompagnato da un addetto autorizzato dal Venditore, si specifica pertanto che l'accesso all'immobile per ragioni di sicurezza è proibito.

Per le medesime ragioni sono consentite visite guidate solo previo appuntamento ed a discrezione del Venditore.

# **Contatti**

**Immobiliare Santalfredo**

**Via Remo Brambilla, 7**

**Concorezzo**

**0396908137**