

 **Capitolato tecnico  
di costruzione per la vendita**

Rev 01 luglio 2025

ABITARE  
**LAINAA**  
Vivere in Classe A



COMPLESSO IMMOBILIARE ABITARE LAINAA  
LAINATE (MI)

## 1 PREMESSA

La descrizione dei lavori, riportata nel presente documento, s'intende semplicemente sommaria e schematica, con il solo scopo d'individuare e fissare gli elementi fondamentali e più significativi della costruzione in oggetto.

La Proprietà, il progettista e il Direttore Lavori, nel caso in cui se ne rilevasse la necessità, si riservano la facoltà di apportare in ogni momento nel corso dell'esecuzione dell'opera modifiche agli impianti, ai materiali e alle finiture indicate nella presente descrizione mantenendo equivalente qualità e prestazioni.

## 2 IL PROGETTO

Trattasi di un'area edificabile sita a Lainate (MI), via Re Umberto I angolo via Lamarmora, precedentemente occupata da un complesso produttivo dismesso e oggi integralmente demolito. L'area è censita al catasto fabbricati del Comune di Lainate al foglio 1, mappali 1089 e 1034.

L'area è ricompresa nel Programma Integrato d'Intervento denominato "Parma Jewel" (il PII) in variante al P.R.G. per la riconversione dell'area in precedenza a destinazione produttiva, di cui alla convenzione urbanistica del 15.06.2011 atto n.21768/11934 di repertorio del Notaio Alessandro De Cicco di Pioltello, e successiva variante del 22.02.2023 atto 2502/2020 di repertorio del Notaio Tiziano Ridi di Como.

### 2.1 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'OPERA

Il progetto prevede la costruzione di 4 palazzine residenziali di 5 piani f.t., per un totale di 58 alloggi, di tipologia bilocale, trilocale, quadrilocale. Prevede inoltre un livello interrato adibito ad autorimessa con circa 116 parcheggi tra box (doppi e singoli) e posti auto. Sempre al livello interrato si trovano i locali tecnici e locali rifiuti. Inoltre, vi è un'ampia area di pertinenza esterna al piano terra, suddivisa in giardino condominiale e giardini privati di pertinenza degli alloggi al piano terra. Il giardino condominiale ha caratteristiche atte per essere attrezzato con un'area giochi, un'area relax, outdoor fitness area, parcheggio bici e prevede anche spazi comuni coperti, ideali per attività all'esterno; inoltre, è previsto un locale comune chiuso non riscaldato che potrà essere attrezzato dal Condominio secondo le proprie esigenze.

Gli ingressi pedonali si trovano sia su via Re Umberto I, sia su via Lamarmora; sempre su via Re Umberto I, al limite del lotto di proprietà si trova il primo ingresso carraio con la rampa di accesso all'autorimessa. Su via Lamarmora, invece, si affaccia il secondo passo carraio con l'ingresso di servizio all'area esterna condominiale.

I tetti sono piani, con acceso mediante scala retrattile e da botola posta sul pianerottolo condominiale. Le facciate sono realizzate con soluzioni tecniche per la correzione totale dei ponti termici (tipo cappotto o similare), caratterizzate da differenti finiture di intonaco a definire delle campiture rettangolari sui prospetti. I parapetti e le recinzioni perimetrali sono composte da pannelli con profili metallici prefabbricati oppure con profili metallici su disegno.

### 2.2 DIREZIONE LAVORI

I lavori eseguiti a cura e spese della parte venditrice saranno sorvegliati da un Direttore dei lavori; la Direzione Lavori sarà affidata a professionista di comprovata esperienza, iscritto al proprio albo professionale di competenza.

### 3 CAPITOLATO TECNICO DI COSTRUZIONE

#### 3.1 SCAVI, FONDAZIONI E OPERE STRUTTURALI

Lungo i fronti sul confine di proprietà, ove necessario, lo scavo è protetto da opere di sostegno tipo berlinese di pali o soluzione similare.

Le fondazioni sono del tipo a platea in c.a.; le strutture portanti verticali sono realizzate con setti e pilastri in c.a. a sezione rettangolare e quadrata; le strutture portanti orizzontali presentano travi in c.a. e solai in c.a., con o senza elementi di alleggerimento secondo progetto. Alcuni balconi e terrazze presentano solette in c.a. a sbalzo.

#### 3.2 CHIUSURE ORIZZONTALI (SOLAI)

- **PIANO INTERRATO**

Il solaio contro terra in c.a. è finito superiormente con pavimento industriale liscio. Nel vano scale e nello sbarco ascensore la finitura è in piastrelle di gres o in pietra artificiale, a discrezione della Direzione Lavori. Nel locale rifiuti e nei locali tecnici la finitura è in piastrelle di gres in formati e colori commerciali correnti.

- **PIANO TERRA**

Il solaio del piano terra presenta superiormente varie finiture in relazione all'ubicazione di progetto. I solai su spazi esterni presentano strato di pendenza, strato di tenuta all'acqua e finitura superficiale con piastrelle in gres e/o in pietra (artificiale o naturale) e/o pavimento in calcestruzzo architettonico. Alcune porzioni di solaio sono attrezzate con aree verdi e pertanto presentano stratigrafia adeguata alla realizzazione di un giardino pensile. I solai su spazi interni presentano stratigrafia di tipo tradizionale analoga a quella dei piani superiori, di cui al punto successivo.

- **PIANI SUPERIORI**

I solai dei piani superiori al piano terra sono realizzati con struttura in c.a. con o senza elementi di alleggerimento, come definito nel Progetto Esecutivo.

I solai interni agli appartamenti residenziali vengono completati con massetto alleggerito per alloggiamento impianti, materassino per l'isolamento acustico anticalpestio, pannello isolante bugnato per la posa del pavimento radiante con relativo sottofondo di completamento e pavimento di finitura. L'intradosso del solaio è intonacato.

- **BALCONI E TERRAZZI**

I balconi in aggetto sono realizzati su solaio in c.a.; i terrazzi sono realizzati con struttura in c.a. con o senza elementi di alleggerimento, come definito nel Progetto Esecutivo. Superiormente allo strato portante sono realizzati il massetto di pendenza, la barriera vapore, l'isolante termico, lo strato di tenuta all'acqua, il massetto cementizio e il pavimento di finitura in piastrelle in formato commerciale corrente oppure, in alternativa a discrezione della Direzione Lavori, una soluzione con pavimento galleggiante su isolante termico e strato di tenuta all'acqua.

- **COPERTURA**

La copertura è del tipo piano su solaio in c.a., con o senza elementi di alleggerimento, come definito nel Progetto Esecutivo. Superiormente allo strato portante sono realizzati il massetto di pendenza, la barriera vapore, l'isolante termico, lo strato di tenuta all'acqua. La copertura è dotata di scossaline e accessori in lamiera verniciata e linea vita per le manutenzioni.

- **CONTROSOFFITTI**

Nei bagni, nei disimpegni e nei corridoi degli appartamenti residenziali potranno essere realizzati controsoffitti in cartongesso con altezze interne nette variabili: non inferiori a 2,10 m negli spazi di servizio quali antibagni, corridoi, disimpegni, ripostigli, cabine armadio; non inferiori a 2,40 m nei bagni.

### 3.3 TAMPONAMENTI ESTERNI ED INTERNI

- **MURATURE PERIMETRALI ESTERNE**

Le pareti perimetrali esterne sono così realizzate, dall'esterno all'interno: intonachino di finitura colorato e/o tinteggiatura, sistema a cappotto posato a colla con finitura superficiale in intonaco con rete (o soluzione similare), blocchi di laterizio porizzato, controparete con struttura in profili di acciaio zincato e finitura con due lastre di cartongesso, giunti nastrati e stuccati e fissaggi a vista stuccati.

- **MURATURE DIVISORIE TRA UNITÀ IMMOBILIARI**

Le murature divisorie tra unità immobiliari sono così realizzate: doppia lastra in cartongesso su struttura in profili di acciaio zincato con interposto isolante termoacustico, struttura in profili di acciaio zincato con interposto isolante termoacustico e finitura con doppia lastra in cartongesso, giunti nastrati e stuccati e fissaggi a vista stuccati.

- **PARETI DIVISORIE INTERNE ALLE UNITÀ IMMOBILIARI**

Le pareti divisorie interne delle unità immobiliari sono realizzate con struttura metallica in acciaio zincato rivestita in lastre di cartongesso con interposto materiale isolante, giunti nastrati e stuccati e fissaggi a vista stuccati. Le pareti divisorie interne presentano spessore variabile a seconda della posizione e della necessità di integrare impianti.

- **MURATURE DI SEPARAZIONE BOX E LOCALI INTERRATI**

Le pareti divisorie dei locali interrati, dove non costituite da strutture in cemento armato, sono realizzate in blocchetti di calcestruzzo di spessore 8÷12 cm, faccia a vista con giunti stilati.

## 4 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

### 4.1 APPARTAMENTI

**Pavimenti:**

- in piastrelle di gres porcellanato per interni, tipo **Marazzi serie Appeal oppure Stream** o similari, dim. 30x60 o 60x60 cm spessore 8 mm circa, posato a colla, diritto, fughe da 2 mm, giunti stuccati. Colore delle piastrelle a scelta tra quelli campionati dalla Direzione Lavori. Colore delle stuccature abbinato, a scelta della Direzione Lavori. Zoccolino battiscopa a finire in MDF laminato bianco o similare, spessore 10÷15 mm e altezza 50÷70 mm secondo istruzioni della Direzione Lavori, incollato.

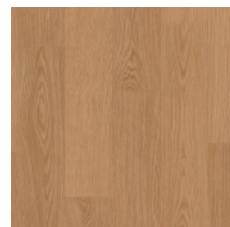
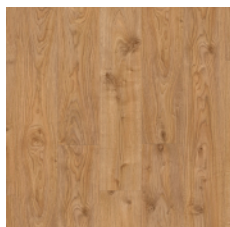
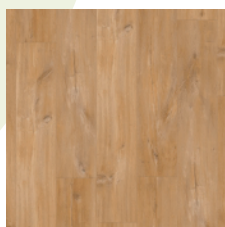


Marazzi serie Appeal



Marazzi serie Stream

- in alternativa, a scelta dell'acquirente, LVT in doghe rigide di materiale vinilico pregiato con effetto legno naturale, tipo QuickStep AlphaVinyl di Unilin o similare, collezione Blos in una gamma di colori, altamente resistente all'usura e all'acqua, posato dritto a correre;



#### Rivestimenti delle pareti dei bagni:

in piastrelle di gres porcellanato per interni, tipo **Marazzi serie Appeal oppure Stream** o similari, dim. 30x60 cm 60x60 sino ad altezza a scelta del Direttore dei Lavori, posato a colla, dritto, giunti stuccati. Colore delle piastrelle a scelta tra quelli campionati dalla Direzione Lavori. Tinteggiatura a finire delle pareti non piastrellate con idropittura lavabile in colore chiaro (bianco) a scelta della Direzione Lavori. Le pareti rivestite non sono dotate di zoccolino battiscopa.

#### Tinteggiature:

gli appartamenti sono consegnati senza tinteggiatura a finire con pareti e soffitti idonei alla successiva tinteggiatura a cura dell'acquirente.

## 4.2 BALCONI E TERRAZZE

Pavimentazione in piastrelle di gres dimensione 20x20 cm e/o 30x60 cm o similari, posato a colla, dritto e fugato, colore grigio effetto pietra, stuccature coordinate, a finire zoccolino battiscopa in gres; oppure,

a discrezione della Direzione Lavori, pavimento galleggiante su supporti plastici idonei.

### 4.3 ATRIO INGRESSO, VANO SCALA E PIANEROTTOLI

La pavimentazione dell'atrio di ingresso, del vano scala e dei pianerottoli di piano è realizzata in piastrelle di gres e/o in pietra artificiale, con zoccolini coordinati al pavimento. L'atrio d'ingresso, i vani scala e i pianerottoli sono consegnati con tinteggiatura a finire in colore chiaro a scelta della Direzione Lavori.

### 4.4 LOCALI RIFIUTI E LOCALI TECNICI

Nei locali rifiuti la finitura è in piastrelle di gres in formati e colori commerciali correnti, zoccolino coordinato al pavimento, rivestimento con piastrelle in gres del medesimo formato del pavimento, fino ad altezza come da normativa locale d'igiene vigente. Nei locali tecnici il pavimento è in cemento con spolvero di quarzo e finitura elicotterata.

### 4.5 AUTORIMESSA

Il pavimento dell'autorimessa è in cemento con spolvero di quarzo e finitura elicotterata.

## 5 SERRAMENTI ESTERNI

### 5.1 PARTI COMUNI

I serramenti esterni delle parti comuni sono realizzati con profili in alluminio e vetrocamera. Le specchiature sono fisse e/o mobili ad anta secondo esigenze di progetto. Maniglie e/o martelline con disegno e finitura coordinata.

### 5.2 UNITÀ IMMOBILIARI

I serramenti esterni delle unità immobiliari sono realizzati con profili in alluminio o in alternativa in PVC, a taglio termico, a scelta della Direzione Lavori. Hanno apertura ad anta o anta e ribalta in funzione del progetto, maniglia con disegno e finitura coordinata, cerniere a vista.

**Per l'oscuramento** sono installati avvolgibili a movimentazione elettrica in colore e a scelta della Direzione Lavori, montati su cassonetti isolati.

**Le soglie di finestre e portefinestre** sono realizzate, a discrezione della Direzione Lavori, in pietra artificiale o naturale o in lastre metalliche sagomate ed isolate.

## 6 SERRAMENTI INTERNI

### 6.1 PORTONCINI BLINDATI

I portoncini blindati di ingresso alle unità immobiliari hanno apertura ad anta singola di dimensione 90 x 210 cm circa, classe anti-effrazione 3, telaio di sicurezza e anta di sicurezza in acciaio zincato, sistema tipe defender o similare a protezione antiscasso del meccanismo della serratura, pannello interno di rivestimento in laminato bianco, pannello esterno di rivestimento con finitura a scelta della Direzione Lavori, serratura di sicurezza a cilindro europeo e spioncino.

## 6.2 PORTE INTERNE ALLE UNITÀ IMMOBILIARI

All'interno delle unità immobiliari sono previste porte a battente con rivestimento decorativo nobilitato in colore bianco, RAL a scelta della Direzione Lavori, maniglie e ferramenta in cromo satinato, telaio e coprifili con finitura identica alle ante.

## 6.3 PORTE BOX AUTO

Le porte dei box auto hanno apertura basculante, in lamiera di acciaio zincato con tasche di aerazione per garantire la ventilazione prevista dalle normative vigenti; sono complete di rinforzi in acciaio, maniglia in plastica e serratura a cilindro.

## 6.4 PORTE TAGLIAFUOCO E MULTIUSO

Le porte di separazione tra ambienti a destinazione diversa, o comunque dove indicato nel progetto in funzione delle esigenze di prevenzione incendi, sono del tipo tagliafuoco, certificate secondo la normativa vigente, nelle colorazioni scelte dal Direttore dei Lavori. Nelle parti comuni, laddove non siano previsti particolari requisiti antincendio, sono installate porte del tipo multiuso simili per fattura e finitura alle porte tagliafuoco.

# 7 OPERE IN FERRO

## 7.1 RECINZIONE PERIMETRALE

La recinzione perimetrale è composta da pannelli con profili metallici zincati a disegno semplice del tipo prefabbricato oppure su disegno, finitura a scelta dalla Direzione Lavori. La recinzione è installata su un cordolo in cemento e ha altezza complessiva di circa 180 cm.

## 7.2 CANCELLO PEDONALE E CASELLARIO POSTALE

L'accesso pedonale avviene da un cancello pedonale; il cancello è realizzato ad un'anta con apertura a battente, realizzato con profili metallici zincati a disegno semplice, finitura a scelta della Direzione Lavori, altezza coordinata alla recinzione perimetrale.

**Il cancello pedonale** è completo di postazione videocitofonica e serratura elettrificata con comando remoto. In prossimità del cancello pedonale è installato un casellario postale in lamiera metallica; ciascun appartamento è dotato di **cassetta postale** all'interno del casellario; ogni cassetta è dotata di sportello per il prelievo della corrispondenza con serratura a chiave e feritoria per la consegna. Ogni cassetta ha dimensione approssimativa 20 x 30 x h 12,5 cm.

## 7.3 CANCELLI CARRABILI

**L'accesso all'autorimessa interrata** avviene da un cancello carrabile realizzato con profili metallici zincati a disegno semplice, finitura a scelta della Direzione Lavori, altezza coordinata alla recinzione perimetrale. È dotato di apertura automatizzata, con selettore a chiave e telecomando (uno per ciascun box o posto auto interrato).

**Il cancello veicolare di servizio** è realizzato con profili metallici zincati a disegno semplice, finitura a

scelta della Direzione Lavori, altezza coordinata alla recinzione perimetrale. È dotato di serratura a chiave e apertura a mano.

#### 7.4 PARAPETTI BALCONI

I parapetti dei balconi sono del tipo a disegno semplice, realizzati secondo le indicazioni del Progetto Esecutivo con pannelli con profili metallici prefabbricati oppure con profili metallici su disegno, trattati contro la corrosione e finiti nel colore scelto dalla Direzione Lavori.

I prospetti loggiati o balconati potranno presentare, secondo indicazioni della Direzione Lavori, delle schermature fisse composte da profili metallici a disegno semplice, colore coordinato con i parapetti.

#### 7.5 CORRIMANO SCALE

Lungo le scale interne è installato un corrimano costituito da un profilo metallico a disegno semplice, fissato puntualmente alle pareti, posizione di installazione, forma e colore scelti dalla Direzione Lavori.

### 8 IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Lo stabile è allacciato all'acqua di rete; la produzione dell'acqua calda sanitaria (a.c.s.) avviene per mezzo di sistema autonomo, con sistema a pompa di calore elettrica condensata ad aria. Il generatore sarà provvisto di bollitore integrato di volume adeguato, in grado di accumulare e produrre l'acqua calda sanitaria necessaria all'appartamento.

L'adduzione idrica fredda si attesta nella scatola di contabilizzazione sul pianerottolo condominiale o nel cavedio di sbarco scale al piano degli appartamenti, nei pressi dell'ingresso dell'alloggio. Dalla scatola di contabilizzazione la tubazione dell'acqua fredda si muoverà a pavimento nei pressi del portoncino e, sempre a pavimento arriverà nella zona dell'unità interna della pompa di calore, per poi distribuire sia l'acqua fredda che calda ai collettori posti all'interno dell'appartamento in posizione a discrezione della Direzione Lavori, generalmente nei disimpegni, nei bagni o nelle cucine.

#### 8.1 BAGNI

e unità residenziali includono un bagno completo già equipaggiato con le seguenti apparecchiature. Per un eventuale secondo bagno, il lavabo potrà essere scelto dall'acquirente come extra, al di fuori del capitolato standard.:

- **Bidet in ceramica colore bianco**, tipo **Ideal Standard serie LifeB** o similare. Rubinetteria: miscelatore monocomando cromato, tipo **Frattini Brio 3** O similare, completo di scarico e piletta.
- **Vaso igienico in ceramica colore bianco**, tipo **Ideal Standard serie LifeB** o similare, completo di sedile bianco, cassetta di risciacquo da incasso in materiale plastico e placca di copertura di colore bianco.
- **Piatto doccia in porcellana bianca**, tipo **Cielle serie UltraGL** o similare, per posa sopra-pavimento dimensioni 70x90, 80x80, 90x90 cm secondo Progetto Esecutivo. Rubinetteria: miscelatore monocomando da incasso tipo **Frattini Brio 3** asta saliscendi con doccino e tubo flessibile.



*Ideal Standard serie LifeB*



*Ideal Standard serie LifeB*



*Gielle serie UltraGL*



*Frattini serie Brio 3*

## 8.2 LAVATRICI

In ciascun appartamento nel bagno, nella cucina / angolo cottura, in corridoio o in alternativa, nella lavanderia (se prevista in progetto) è realizzato un punto di carico/scarico per la lavatrice (nelle cucine lo scarico potrà essere derivato dallo scarico del lavello).

## 8.3 CUCINE

Nelle cucine sono realizzati l'adduzione di acqua calda e fredda e uno scarico per il collegamento del lavello e dell'eventuale lavastoviglie/lavatrice. Inoltre, sono predisposte le tubazioni per l'evacuazione dei fumi di cottura a cui sarà possibile collegare le cappe cucina.

# 9 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA

## 9.1 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento dell'edificio è di tipo autonomo, con sistema a pompa di calore elettrica condensata ad aria. Le unità in pompa di calore saranno installate nei terrazzi o nei balconi in apposito armadio, oppure nei giardini privati degli appartamenti del piano terra; mentre i condensatori remoti saranno collocati in copertura o nei giardini di pertinenza degli appartamenti laddove previsti.

Il generatore sarà provvisto di bollitore integrato di volume adeguato, in grado di accumulare e produrre l'acqua calda sanitaria necessaria all'appartamento. La pompa di calore produrrà i fluidi tecnici necessari a riscaldare e, in predisposizione, raffrescare l'appartamento.

Trattandosi di impianti autonomi non è prevista contabilizzazione ad eccezione dell'acqua fredda sanitaria che verrà conteggiata mediante contaltri con uscita impulsiva per la telettura posizionati nel cavedio in prossimità dello sbarco scale di accesso agli appartamenti.

Il riscaldamento degli alloggi è di tipo radiante a pavimento con circuiti separati per ambiente. La regolazione avviene per mezzo di cronotermostati disposti in ambiente, uno per ciascuna zona climatica dell'alloggio (generalmente zona giorno e zona notte) secondo le normative vigenti, per la gestione della temperatura e degli orari di funzionamento dell'impianto in appartamento. Nei bagni è installato a parete uno scaldasalviette elettrico di dimensioni adeguate al locale e di colore bianco.

## 9.2 IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA

Tutte le unità immobiliari residenziali sono predisposte per l'installazione di impianto di climatizzazione estiva con fan-coil a parete, alimentati dalla pompa di calore autonoma dell'appartamento. La predisposizione consiste nella formazione di punti di allaccio dei fan-coil a parete (in posizione a discrezione della Direzione Lavori, generalmente sopra le porte) in cassetta ad incasso con coperchio. All'interno della cassetta si troveranno le tubazioni isolate di mandata e ritorno del fluido vettore collegate ad apposito collettore, uno scarico condensa sifonato collegato alla rete di scarico del lavabo più vicino, una via di cavo vuota per cablaggio elettrico. Le predisposizioni sono realizzate nei soggiorni (o soggiorni con cucina) e nelle camere da letto; i bagni, le cucine e le lavanderie non sono predisposti per la climatizzazione estiva. L'impianto è realizzato in modo tale che l'acqua refrigerata non possa circolare all'interno dell'impianto a pavimento radiante.

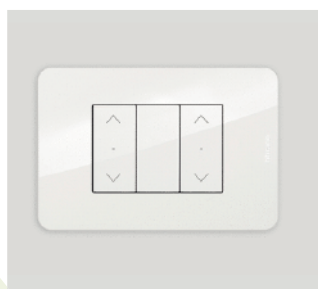
## 10 SISTEMA DI RICAMBIO ARIA

Per ciascun appartamento residenziale è prevista l'installazione in un ambiente a scelta della Direzione Lavori di un dispositivo di ricambio aria meccanizzato con recuperatore di calore, al fine di minimizzare la presenza di odori e/o muffe all'interno dell'appartamento. Si tratta di un dispositivo composto da un ventilatore elettrico che alterna estrazione ed immissione di aria, installato su una parete perimetrale dell'abitazione, recuperando l'energia dall'aria estratta e cedendola a quella immessa mediante un rigeneratore in materiale ceramico. Il dispositivo consente un minimo ricambio dell'aria ambiente; la portata è regolabile da parte dell'utente in base alle sue esigenze. Il sistema non si configura come un impianto VMC ai sensi della normativa UNI e regionale.

## 11 IMPIANTO ELETTRICO

### 11.1 IMPIANTO ELETTRICO NEGLI APPARTAMENTI DAL PIANO 1° AL PIANO 5°

L'impianto elettrico delle unità abitative dal piano primo al piano quinto è compatibile con una fornitura da 6 kW; è realizzato a partire dal quadro elettrico, che è allestito con gli interruttori di protezione e sezionamento. La serie civile con la quale sono realizzati i frutti, i componenti di comando, le prese elettriche, ecc. è tipo **Bticino serie Matix go** o similare, con frutti di colore bianco, completa di placche in tecnopolimero di colore bianco.



*Bticino serie Matix go*



*Bticino serie Matix go - White.jw*



Gli appartamenti sono forniti con dotazione di frutti e comandi compatibile con la distribuzione degli ambienti e in numero non superiore a quanto previsto per il Livello I della norma CEI 64-8. Sono esclusi dalla fornitura tutti gli apparecchi illuminanti che non siano quelli dei balconi e dei terrazzi, per cui sono fornite lampade a parete da esterno di tipo a scelta della Direzione Lavori. Le cucine sono dotate di punto di alimentazione per **piano di cottura elettrico**; nell'edificio, infatti, non è prevista la realizzazione della rete di distribuzione gas per gli appartamenti.

### 11.2 IMPIANTO TV-SAT

L'impianto TV-SAT è del tipo centralizzato, idoneo alla ricezione dei canali digitali terrestri e satellitari. All'interno di ogni appartamento sono installate le prese finali di utenza TV; numero e posizione sono compatibili con la distribuzione degli ambienti e sono in quantità non superiore a quanto previsto dal Livello I della norma CEI 64-8.

### 11.3 IMPIANTO TELEFONICO/DATI FTTH

Ogni appartamento è raggiunto da una terminazione dell'impianto telefonico/dati in fibra tipo FTTH (Fiber To The Home) con armadio dati comune condominiale posto al piano interrato in apposito locale dati e distribuzione ai piani in fibra, sotto traccia, fino al punto di consegna all'interno dell'appartamento in posizione a discrezione della Direzione Lavori.

### 11.4 IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

Ciascun appartamento è collegato all'impianto videocitofonico ed è installata una postazione interna nei pressi del portoncino blindato.

L'impianto videocitofonico è costituito da una postazione esterna dotata di pulsantiera, telecamera e gruppo fonico, installata a parete accanto al portone di ingresso alla scala condominiale, e da una ulteriore postazione esterna installata al cancello pedonale principale.

### 11.5 IMPIANTI AUTORIMESSE

- **BOX AUTO**

I box auto sono dotati di una presa elettrica e di un interruttore di accensione e spegnimento del punto luce, compresa la fornitura e l'installazione di corpo illuminante a scelta della Direzione Lavori. Verranno predisposte linee di alimentazione con condutture a vista e frutti da esterno. L'energia consumata da ogni box è contabilizzata tramite un contabilizzatore posizionato nelle parti comuni.

- **POSTI AUTO**

I posti auto sono illuminati dall'impianto di illuminazione generale dell'autorimessa realizzato con condutture a vista e corpi illuminanti di tipo adeguato per l'ambiente di installazione; per ragioni di sicurezza i posti auto non sono dotati di presa elettrica.

- **PREDISPOSIZIONE RICARICA VEICOLI ELETTRICI**

Nell'autorimessa sono previste vie di cavo vuote sino al locale contatori, per l'eventuale futura installazione di impianti privati di ricarica dei veicoli elettrici, tipo wallbox, da installarsi in accordo alle limitazioni normative in tema di prevenzione incendi e secondo potenza disponibile fornita a discrezione dell'ente erogatore.

## 11.6 ENERGIE RINNOVABILI

Il fabbricato è dotato di **impianto fotovoltaico** installato in copertura o in altra posizione a discrezione del Direttore dei Lavori, di potenza non inferiore al minimo richiesto dalla normativa vigente in relazione all'intervento di completamento.

Ogni singolo appartamento è servito da una quota di energia, prodotta dall'impianto fotovoltaico, che viene gestita in autoconsumo a servizio delle utenze domestiche.

**Le pratiche GSE** per l'allacciamento alla rete elettrica possono essere evase solo dopo la costituzione del Condominio e sono a carico del Condominio stesso; si fa presente che l'attivazione dell'impianto può avvenire solo ad allaccio autorizzato dal GSE.

## 12 IMPIANTO ASCENSORE

Ciascun vano scala è dotato di un impianto ascensore che serve tutti i piani fuori terra e interrati.

## 13 PRESTAZIONI ENERGETICHE DI RIFERIMENTO

Dal punto di vista energetico gli edifici saranno classificabili come NZEB in ottemperanza alle prescrizioni del decreto regionale 18546/2019 (Decreto Regione Lombardia).

## 14 ALLACCIAMENTI

Ogni unità immobiliare residenziale è allacciata alle seguenti reti tecnologiche pubbliche:

**Energia elettrica**

**Telefonia e rete dati**

**Fognatura**

**Acqua**

Per quanto concerne la fornitura di Energia elettrica, ogni appartamento è collegato ad un contatore, con POD dedicato. **L'attivazione della fornitura con uno dei distributori disponibili sul mercato è a carico dell'acquirente. Anche l'attivazione della fornitura telefonica e dati con uno degli operatori disponibili sul mercato è a carico dell'acquirente.**

## 15 ACCATASTAMENTI E APE

Unitamente alla consegna degli appartamenti vengono fornite le schede catastali dell'appartamento e delle pertinenze eventualmente acquistate, redatte secondo la vigente normativa. Inoltre, viene consegnato l'attestato di prestazione energetica (APE).

## 16 AVVERTENZE FINALI

- La parte venditrice fino alla completa vendita di tutte le unità immobiliari che compongono l'intero compendio condominiale, si riserva:

**I** la facoltà di apportare alle parti comuni tutte le varianti tecniche e impiantistiche o di destinazione d'uso o di consistenza o di volumetria che riterrà utili o opportune, a suo insindacabile giudizio;

**II** il diritto di poter frazionare o raggruppare le varie unità immobiliari di sua proprietà, scorporandone e/o raggruppandone eventualmente alcune, con le loro pertinenze, nel rispetto delle vigenti disposizioni edilizie ed urbanistiche;

**III** la facoltà di stipulare convenzioni urbanistiche, atti unilaterali d'obbligo, istituire servitù, presentare pratiche amministrative, edilizie ed urbanistiche, intendendosi a ciò delegata dai promissari acquirenti ove occorra;

**IV** la facoltà di mantenere il proprio ufficio vendite nell'ambito del fabbricato, di apporre sulle facciate cartelli di segnalazione, di cantiere o cartelli pubblicitari promozionali che potranno essere mantenuti sino alla vendita dell'ultima unità immobiliare di proprietà della venditrice stessa, il tutto senza nulla dovere agli acquirenti.

- Nei casi in cui la presente Descrizione Tecnica prevedesse in alternativa diversi tipi e qualità di materiali e/o lavorazioni, diverse qualità di manufatti, diversi sistemi di impianti etc., sarà facoltà della Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, decidere i tipi, le qualità, le lavorazioni ed i sistemi di impianto che riterrà più adatti.
- La Direzione Lavori ha facoltà di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto, in sede esecutiva ed a suo insindacabile giudizio, quelle variazioni o modifiche che riterrà necessarie per motivi tecnici, funzionali od estetici, purché non comportanti una riduzione del valore tecnico e/o economico dell'immobile e/o delle unità immobiliari.
- Le tubazioni di acqua potabile, fognatura, energia elettrica, etc. potranno essere collocate in vista ai piani interrati e ove altro opportuno; nelle stesse zone potranno trovarsi pilastri.
- Ai fini della accettabilità dell'alloggio sono ritenuti difetti di piccola entità, e come tali non pregiudizievoli all'accettazione del bene o al suo deprezzamento:
  - imperfezioni superficiali e piccoli graffi di serramenti e porte;**
  - stucature di piccola entità delle pareti verticali;**
  - stucature di piccole entità delle opere in pietra (soglie, davanzali, gradini)**
  - lievi tolleranze o ondulazioni delle piastrelle.**
- Il promissario acquirente potrà richiedere modifiche in variante (le personalizzazioni) della propria u.i. mediante piccole variazioni alla distribuzione interna, modifica della tipologia e dimensione delle porte interne, modifica dei pavimenti e rivestimenti, modifica dell'impianto elettrico ed idrico. La parte venditrice e la Direzione Lavori, a proprio insindacabile giudizio, stabiliranno quali modifiche potranno essere introdotte nel progetto in funzione dello stato di avanzamento del cantiere, dei tempi di approvvigionamento dei materiali variati, del tempo necessario all'esecuzione delle varianti di personalizzazione rispetto alla data di consegna dell'u.i. pattuita, del rispetto della normativa tecnica, urbanistica ed edilizia. Per quelle varianti di personalizzazione che saranno giudicate ammissibili dovrà essere sottoscritto un accordo economico tra le parti affinché si possa dare corso all'esecuzione delle varianti stesse. Nessuna personalizzazione potrà essere realizzata direttamente dal promissario acquirente o affidata a fornitori diversi da quelli individuati dall'impresa appaltatrice dei lavori.
- Nel caso di varianti e personalizzazioni che includono particolari cure nel mantenimento del bene, i maggiori oneri per la protezione contro i danneggiamenti saranno a carico del promissario acquirente. Nel caso le varianti e le personalizzazioni includano la posa di prodotti per i quali si rendessero necessari tempi di posa o di installazione diversi da quelli pattuiti per la consegna dell'u.i. la mancata posa nei tempi della consegna non è ragione per sottrarsi alla stessa ed ai relativi adempimenti.

ABITARE  
LAINAA  
Vivere in Classe A

[www.abitarelainaa.it](http://www.abitarelainaa.it)

Un'iniziativa di BGS Securities RE S.r.l.  
Sviluppata da Borgosesia S.p.A.