

RESIDENZA VERDEADIGE



Complesso residenziale in Verona
L.ge Attiraglio N. 50

CAPITOLATO DI VENDITA **UNITA' RESIDENZIALI DI TIPOLOGIA: TS, T e TV6**

Emissione settembre 2025

PREMESSA

Il progetto immobiliare “**Residenza Verde Adige**” è stato sviluppato con il preciso intento di offrire ai clienti una dimora di prestigio, in grado di trasmettere un forte senso di esclusività attraverso scelte mirate di carattere sia architettonico che funzionale.

Le unità abitative nascono in una zona prestigiosa, tranquilla e immersa nel verde del Parco dell'Adige, caratterizzata da una bassa densità insediativa e tipologie edilizie raffinate.

La privacy e la sicurezza sono garantite dalla scelta di raggruppare un limitato numero di abitazioni all'interno di un comparto interamente privato, accessibile attraverso un unico varco di accesso e servito da una viabilità interna riservata ai residenti.

La qualità architettonica è evidenziata da scelte stilistiche moderne, eleganti ed essenziali, che vestono con gusto volumi armonici e proporzionati, generati dall'aggregazione di unità abitative autonome, ma concentrate in un solo complesso funzionale.

Confort, tecnologia e qualità pongono ogni alloggio ad un livello di eccellenza.

Il presente Capitolato viene redatto in una fase in cui la progettazione esecutiva è in corso di definizione. Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente. Le fotografie e i render utilizzati hanno il solo scopo illustrativo dei materiali che verranno impiegati e non sono in ogni caso vincolanti ai fini realizzativi.

Parte venditrice si riserva la facoltà di concedere o rifiutare eventuali richieste di varianti nelle finiture interne dei singoli appartamenti e in caso di assenso non verrà riconosciuto alcun importo per le prestazioni previste e non effettuate.

Eventuali varianti richieste dall'Acquirente che comportino un aumento dei costi dei materiali o delle lavorazioni saranno previamente oggetto di specifica quantificazione economica da parte del Venditore e dovranno essere accettate per iscritto dall'Acquirente. L'importo relativo alle maggiorazioni così concordate dovrà essere corrisposto in anticipo dall'Acquirente al momento della conferma dell'ordine di variante.

Non sarà consentito far intervenire fornitori e/o manodopera estranea al venditore se non dopo la consegna dell'appartamento.

1. Descrizione dell'intervento

1.1 Localizzazione

L'area edificabile è situata nell'ansa del fiume Adige nella zona a nord della città tra la diga del Chievo e Corte Molon ed è inserita nel contesto del **PARCO dell'ADIGE NORD**, ricadente nella 2° Circoscrizione Nord-Ovest; è raggiungibile da L.ge Attiraglio, ed è censita al N.C.T del Comune di Verona - Foglio 101 - Mappale 205.

L'intervento è inserito in un'area di urbanizzazione, dotata di tutti i servizi primari e facilmente collegata col centro città.

1.2 Consistenza

L'area interessata dall'intervento “**Residenza Verde Adige**” fa parte di un comparto identificato nel Piano degli Interventi del Comune di Verona (*strumento urbanistico in coerenza e in attuazione del PAT - art.12/ILR 11/2004*) e regolamentato dalla Scheda norma n. 216.

Nell'ambito così definito di mq 13.786, comprensivo di un'area di proprietà del Comune di Verona di circa 694 mq, sono realizzabili mq. 4.150 di SUL con destinazione d'uso residenziale suddivisi in 6 UMI.

L'accesso all'area è previsto attraverso un unico varco di ingresso con viabilità interna riservata ai residenti.

Nel rispetto del planivolumetrico rappresentato nel PUA si è percorsa la soluzione costruttiva di edifici paralleli con visuale centrale dall'Adige al Parco e viceversa.

Lo sviluppo progettuale ha visto una 1° fase in cui sono state accorpate le prime 4 UMI (1,2,3,4) in un unico intervento, di due fabbricati paralleli articolati in n.16 unità (8 + 8) residenziali in aderenza, su due piani fuori terra prevalentemente orientati con gli affacci principali sull'asse est/ovest. Le unità residenziali delle UMI 1,2,3,4 sono state ultimate e vendute; quelle delle UMI 5 e 6, articolate in due distinti fabbricati paralleli di n. 6 unità (3+3)

verranno realizzate entro 24 mesi dall'inizio dei lavori previsto entro il mese di settembre 2025. La venditrice si riserva di variare il numero delle unità immobiliari totali così come la conformazione senza che ciò pregiudichi l'oggetto delle unità vendute. La natura del sito ha suggerito le caratteristiche dell'intervento che si compone di VILLE monofamiliari a due piani, dotate di giardino privato e autorimessa al piano terra e vano tecnico interrato, con tutte le comodità di una casa di campagna e quelle di una casa di città in cui trovano soddisfazione le diverse esigenze della famiglia.



La copertura è di tipo piano, parzialmente praticabile, utilizzata per l'alloggiamento dei previsti pannelli fotovoltaici a servizio delle singole unità residenziali.

Le pareti esterne sono interamente rivestite con isolamento a cappotto e finite con intonaco, in colori chiari.

1.3 Accessi, sistemazioni esterne, pertinenze

In corrispondenza dell'accesso condominiale è posta una pulsantiera con videocitofono collegato alle unità abitative.

L'accesso carraio è dotato di cancello con apertura telecomandata. Da tale ingresso si accede all'area centrale comune che contiene la viabilità carrabile interna a senso unico delimitata da aree verdi.

La sistemazione delle aree esterne include le seguenti opere:

- sistemazione a verde e piantumazione del giardino condominiale;
- pavimentazioni esterne in DRAIN BETON calcestruzzo drenante e fonoassorbente ad elevate prestazioni;
- recinzioni;
- illuminazione esterna;
- Irrigazione aree verdi condominiali e irrigazione aree verdi private;
- area giardino in uso esclusivo.

Le recinzioni private a confine con aree pubbliche, lato nord, est e ovest, saranno realizzate con pannelli in ferro verniciati, a disegno semplice, per una altezza massima di cm 200 compreso eventuali setti murari trattati a colore. Alla suddetta recinzione potrà essere abbinata una fila di arbusti sia sul lato privato che comune. La recinzione sul lato sud/fronte lungadige Attiraglio, sulla quale si accede al complesso residenziale, è stata realizzata in continuità formale con la precedente descritta.

L'accesso alla lottizzazione avviene dal Lungadige Attiraglio al civico N. 50 ed è affiancato a sinistra da parcheggio pubblico alberato, con n. 20 posti auto (di cui n. 2 per diversamente abili) e a destra dall'area a verde pubblico attrezzato che prosegue anche lungo il confine di tutto l'ambito accompagnando la nuova pista ciclo/pedonale per 370 mt fino al raccordo con la pista esistente interna al Parco dell'Adige (in direzione Corte Molon). La qualità ambientale dell'insediamento è garantita anche da una piantumazione con alberi e arbusti

decorativi alternati a piante tappezzanti che necessitano di poca manutenzione e compongono aree con cromatismi di “verde” diversi e alternati.

2. Reti tecnologiche

Il comparto è dotato delle seguenti reti tecnologiche:

- impianto di adduzione acqua potabile;
- impianto di adduzione gas metano;
- impianto di adduzione energia elettrica;
- impianto di scarico (fognature) acque meteoriche;
- impianto di scarico (fognature) acque nere;
- impianti per le telecomunicazioni

Gli impianti di cui sopra sono dimensionati e realizzati secondo le disposizioni e il progetto approvati dagli Enti Erogatori e dal Comune di Verona. Sono a carico dell'acquirente le spese di allaccio e di posa dei contatori collocati in appositi spazi.

3. Parti comuni

Sono parti comuni del complesso immobiliare:

- l'ingresso carrabile dotato di cancello con apertura radiocomandata;
- ingresso pedonale con elettroserratura;
- l'area centrale che contiene i percorsi pedonali e la viabilità carrabile interna a senso unico delimitata da aree verdi;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune e precisamente: gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, il gas, impianti TV, energia elettrica nonché il cavo principale dei telefoni, il tutto fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti.

4. Descrizione delle opere e delle finiture

4.1 Opere strutturali

La quota di profondità dello scavo di splateamento e degli scavi di fondazione è fissata dalla Direzione dei Lavori in relazione alle tavole progettuali ed alla natura del terreno. Le fondazioni sono del tipo a travi continue, eseguite in calcestruzzo opportunamente armato, secondo il calcolo ed il progetto esecutivo. Le strutture verticali saranno realizzate con pareti in muratura armata sp.25/30 cm, in conformità alla normativa antisismica vigente. I solai del piano primo e delle coperture saranno realizzati con un sistema a piastra alleggerita bidirezionale in c.a. oppure, su richiesta, in legno con travatura sbiancata a vista. Le ville, fuori terra, saranno separate le une dalle altre mediante adeguati giunti sismici e saranno pertanto strutturalmente indipendenti. Ciascuna unità sarà dotata di un vano tecnico interrato per alloggiare gli impianti termofluidici, accessibile dall'autorimessa attraverso una scala metallica e coperto con griglia carrabile superiore a chiusura del foro/solaio.

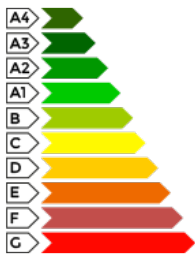
4.2 Opere di completamento

I parapetti esterni sono realizzati in elementi metallici modulari verniciati a smalto nei colori previsti dalla DL. Tutte le apparecchiature necessarie a proteggere il fabbricato dall'acqua piovana e a permetterne il convogliamento agli scarichi sono realizzate in alluminio preverniciato. Tutte le tubazioni di scarico, gli esalatori e le ventilazioni sono realizzati con idonei materiali e secondo le normative vigenti. Le fognature sono eseguite in conformità al progetto esecutivo depositato presso il Comune di Verona.

Le tramezzature interne alle abitazioni sono realizzate in laterizio. I parapetti e i corrimani delle scale interne agli alloggi sono realizzati in elementi metallici modulari a disegno semplice.

4.3 Tecnologie di isolamento acustico e difesa dei ponti termici

La coibentazione dei fabbricati è realizzata con materiali esenti da emissioni tossiche e rispondente all'attuale normativa sul contenimento dei consumi energetici per raggiungere la classe energetica A4. Al fine di garantire un buon isolamento acustico e termico dei singoli alloggi, vengono adottati particolari accorgimenti nei pavimenti, nelle pareti divisorie fra gli alloggi e negli scarichi verticali, nei termini di legge. Il pacchetto isolante ed impermeabile della copertura verrà realizzato mediante posa di barriere al vapore, pannello isolante in poliuretano e doppia guaina di impermeabilizzazione. Il pacchetto isolante sopra i solai di interpiano, ove possibile, sarà realizzato con un massetto in calcestruzzo alleggerito (Foamcem) a copertura e livellamento delle tubazioni impiantistiche; sopra il massetto verrà steso il diaframma di isolamento acustico costituito da una guaina di FONOSTOP DUO ditta INDEX (o materiale equivalente) e fascia perimetrale FONOCCELL rivoltato a zoccolatura su tutte le pareti perimetrali dei locali. Sarà infine realizzato il massetto in sabbia e cemento per la posa dei pavimenti. La muratura perimetrale dell'edificio sarà costituita da blocco della ditta STABILA modello TAURUS per murature armate da minimo cm 25, esternamente sarà realizzato l'isolamento termico a cappotto atto a garantire il risparmio energetico dell'edificio per il conseguimento della classe energetica A4. Il sistema a cappotto termico pone in equilibrio la temperatura della parete con quella dell'aria presente negli ambienti abitativi, ciò determina una sensazione climatica "Confort" piacevole all'interno degli stessi ed evita la dispersione del calore verso l'esterno in inverno, protegge dal caldo estivo abbattendo la trasmissione del calore all'interno dell'abitazione. Infine sarà realizzata una successiva rasatura a colla sui pannelli di isolamento esterni e tinteggiatura finale di gradazioni chiare.



4.4. Opere di finitura

4.4.1 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Il pavimento del cortile privato sarà in DRAIN BETON del colore scelto dalla DL e quello dell'autorimessa in gres porcellanato. All'interno della pianta dell'edificio, vengono realizzati opportuni sottofondi su cui viene gettato il massetto di calcestruzzo armato. I pavimenti e i rivestimenti vengono scelti dall'acquirente sulla base della seguente campionatura scelta dalla D.L.:

- Pavimentazione in gres porcellanato, colorato in massa rettificato, con formato 60x60 // 80x80 // 60x120, con un prezzo di listino fino ad €/mq 80,00

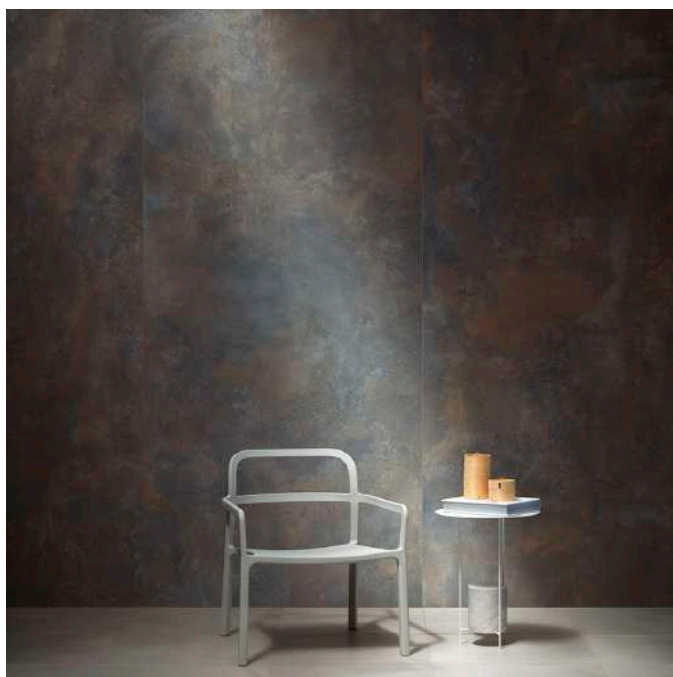


- Pavimentazione in legno prefinito di rovere colori Light gray, Naturale, Savana, Sabbia, Vulcano con dimensioni 14x180/190x1800/1900 mm, plancia 2 strati con supporto in multistrato di eucalipto scelta natura BCD e finitura vernice opaca microbisellato sui 4 lati e spazzolato con un prezzo di listino fino ad €/mq 105,00



Per i rivestimenti dei bagni la scelta potrà essere effettuata dal cliente tra questa campionatura:

- Rivestimento posato con fuga di circa 2 mm ortogonali alle pareti, con altezza interno doccia h. 2,40 m - esterno h.1,20 m in gres porcellanato, colorato in massa rettificato, con vari formati, con un prezzo di listino fino ad €/mq. 80,00.



Tutti i locali saranno corredati di zoccolino battiscopa a seconda della tipologia scelta di pavimentazione. A fine lavori viene lasciato in dotazione per ogni alloggio 1 mq circa di ogni tipo di pavimento e rivestimento messo in opera nell'alloggio stesso.

4.4.2 Intonaci e tinteggiature

Le pareti esterne saranno intonacate e per alcune porzioni è previsto un rivestimento in fibrocemento con colorazione a scelta della D.L. All'interno delle abitazioni, tutte le stanze avranno intonaco premiscelato con finitura a civile in modo da permettere qualsiasi tipo di trattamento e di tinteggiatura. La tipologia di tinteggiatura non comporterà rischi per la salute, garantendo ambienti salubri e un maggior benessere psicofisico, un'elevata capacità di traspirazione dei muri e la fuoriuscita dell'umidità dalla stanza attraverso il passaggio del vapore acqueo all'esterno; ciò la rende

particolarmente adatta per le stanze dei bambini e per ambienti ad elevato vapore acqueo, come bagno e cucina. La pittura previene la formazione di muffe e colonie di batteri, non attira la polvere e lo sporco, lasciando gli ambienti puliti e salutarissimi con un'alta resistenza agli sbalzi termici.

4.4.3 Serramenti esterni

Come previsto dal progetto, le finestre e le porte-finestre sono in legno ad una o più ante scorrevoli in parete, con telaio in legno lamellare di prima qualità senza nodi e dotate di veneziane motorizzate al piano terra ove previste e mini avvolgibile in alluminio motorizzate al piano primo, composte dai seguenti elementi principali:

- serramento composto da telaio fisso e telaio mobile dello spessore minimo finito di 88x80 mm, profilo di tenuta secondo norma DIN 68121 a tripla battuta, con gocciolatoio inferiore in alluminio anodizzato;
- ferramenta di portata, sostegno e chiusura costituita da cerniere angolari in acciaio zincato bianco di idonea sezione con regolazione micrometrica nelle tre direzioni (tipo drehkip - anta e ribalta) - maniglia antinfortunistica a scatto in Alu anodizzato nel tipo e colore a scelta della D.L.;
- Caratteristiche prestazionali: permeabilità all'aria Classe 3, secondo normativa UNI EN12207 - Tenuta all'acqua Classe 7A, secondo normativa UNI EN12208, Resistenza al carico del vento Classe C3, secondo normativa UNI EN12210, Isolamento termico da 0,8 a 1,3 Uw secondo il vetro impiegato, Assorbimento acustico da 33 a 43 dB ISO717, secondo la vetrata impiegata.
- wibox per zanzariere



Sulla copertura, soprastante l'area in cui viene collocata la scala interna, saranno previsti dei serramenti orizzontali (tipo Velux) che garantiranno una luminosità naturale. Anche i bagni del piano primo, se privi di finestra, saranno dotati di serramenti orizzontali motorizzati e dotati di sensori per la pioggia.

Le porte di ingresso alle ville sono di tipo blindato con classe anti effrazione WK4-DB41 (norme UNI 9569), serratura di sicurezza con profilo a cilindro europeo e piastra in acciaio al manganese, doppia guarnizione in EPDM nell'anta porta e rivestimento laccato su indicazione della D.L..

I portoni delle autorimesse saranno di tipo sezionale eseguito con pannelli metallici in doppia lamiera di acciaio zincata e preverniciata di spessore 0,5 mm, internamente a doghe piccole con goffatura stucco e preverniciata bianco, esternamente goffatura effetto legno tinta simil RAL 9016, con apertura motorizzata in bassa tensione 24 volt, corrispondente alla normativa UNI/EN 1324-1. Tutti i colori sono a scelta della Direzione Lavori.

4.4.4 Serramenti interni

Le porte interne potranno essere a battente (o scorrevoli interno muro dove previste) secondo le indicazioni progettuali, tamburate laccate color bianco, complete di maniglie di acciaio cromo satinato e serratura.

4.4.5 Soglie

Le soglie esterne saranno realizzate con pezzi speciali ceramici o in pietra.

4.4.6 Opere in ferro

A protezione dei contatori gas è prevista la fornitura in opera di idonei armadietti con sportelli zincati e verniciati. I cancelli pedonali e carrabili sono realizzati in profilati di ferro a disegno semplice, zincati e verniciati nel colore scelto dalla Direzione Lavori. E' prevista l'automazione del cancello carraio e la dotazione di n. 2 telecomandi per ogni unità. I grigliati d'aerazione sono di tipo zincato.

5. Descrizione degli impianti

Il complesso si caratterizza per la scelta di soluzioni tecnologiche d'avanguardia, finalizzate a garantire comfort e funzionalità, uniti al rispetto per l'ambiente e al massimo contenimento dei consumi. L'impianto a servizio di ogni unità abitativa sarà di tipo autonomo a servizio della produzione di acqua calda ad uso riscaldamento, acqua calda ad uso sanitario ed acqua refrigerata ad uso raffrescamento. Gli impianti di riscaldamento invernale/climatizzazione estiva e di produzione acqua calda sanitaria saranno alimentati da n°2 distinte pompe di calore posizionate nell'autorimessa. La produzione del fluido termovettore (acqua calda/refrigerata) per il riscaldamento invernale/climatizzazione estiva sarà assicurata dalla pompa di calore di marca Hitachi, modello Yutaki-S, composta da modulo idronico interno a parete e unità esterna motocondensante con compressore Rotativo ad alta efficienza e controllo inverter, alimentazione monofase 230V (codici RAS-3WHVRP2E per l'unità esterna e RWM-3.0R2E per l'unità interna) alimentata ad energia elettrica sopracitata. La produzione dell'acqua calda sanitaria sarà assicurata da una seconda pompa di calore dedicata, attraverso un serbatoio di acqua sanitaria della capacità di 270 litri, sempre di marca Hitachi, modello Yutampo in R32 (codici RAW-35RHC per l'unità esterna e TAW-270RHC per l'unità interna).

5.1 Impianto di riscaldamento, raffrescamento e rinnovo meccanico dell'aria nei locali (VMC)

I locali saranno climatizzati durante la stagione invernale ed estiva per mezzo di un impianto radiante di tipo a pavimento. Con il sistema di climatizzazione radiante a pavimento la diffusione del caldo e del fresco in ambiente avviene prevalentemente per irraggiamento, consentendo una ripartizione uniforme delle temperature. Questa particolare caratteristica, oltre a generare una piacevole sensazione di benessere fisico, garantisce un notevole risparmio di energia, massima libertà di arredamento, ambienti di vita e di lavoro sani e puliti. L'alimentazione idraulica ai vari collettori complanari posti in cassette da incasso a parete avverrà mediante tubazioni in multistrato correnti a pavimento/soffitto dei piani serviti secondo quanto indicato a progetto. I collettori saranno dotati di valvole di intercettazione idraulica generale, termometri, valvole di intercettazione e regolatori di flusso su ciascun circuito derivato, secondo quanto indicato a progetto. Per ogni singola unità abitativa è previsto il rinnovo meccanico dell'aria che avviene con recuperatore di calore a doppio flusso in controcorrente ad altissima efficienza che provvede al trattamento dell'aria in stagione estiva ed invernale. La movimentazione dell'aria negli ambienti avviene per mezzo di condotti flessibili atossici ed impermeabili. L'aria verrà immessa ed estratta negli ambienti per mezzo di bocchette di ventilazione ispezionabili per igienizzazione e pulizia. La regolazione dell'impianto di ventilazione meccanica controllata avviene per mezzo di un regolatore elettronico.

5.2 Impianto idrico sanitario

L'impianto idrico sanitario avrà origine dal contatore comunale e tramite una tubazione in polietilene porterà l'acqua all'interno di ogni unità abitativa. La produzione dell'acqua calda sanitaria sarà assicurata da una pompa di calore dedicata, attraverso un serbatoio di acqua della capacità di 270 litri. Il trattamento antilegionella sarà assicurato da una resistenza elettrica installata nel serbatoio di acqua calda sanitaria, che funzionerà con programmi settimanali. E' prevista l'installazione di una pompa di ricircolo dell'acqua calda sanitaria per garantire l'immediata erogazione della stessa e ridurre i consumi idrici. Gli scarichi saranno realizzati con

tubazioni di polietilene maleabilizzato ad alta densità UNI EN 1519 e successive, complete di pezzi speciali per l'allacciamento alla rete principale di fognatura e dei relativi collegamenti ai futuri apparecchi sanitari. Le tubazioni di scarico saranno di tipo insonorizzato per attenuare i possibili rumori prodotti durante lo scarico dell'acqua. Gli impianti idrico-sanitari sono stati progettati in conformità con quanto indicato nelle rispettive norme UNI, tenendo conto della specifica destinazione d'uso dell'edificio e del suo sviluppo planimetrico e altimetrico, al fine di garantire il regolare e sicuro funzionamento. I sanitari saranno di *tipo sospeso* in vetrochina come segue:

BAGNI

Sanitari sospesi bianchi in porcellana vetrificata marca VILLEROY & BOCH, serie SUBWAY 2.0; lavabo sospeso con semicolonna marca VILLEROY & BOCH serie SUBWAY 2.0 65X47 bianco; rubinetteria GROHE serie EUROSTYLE NEW cromo in appoggio (per la miscelazione della doccia sarà invece ad incasso con doccino con asta GROHE NEW TEMPESTA (60MM 2 GETTI); il piatto doccia 80x100 in materiale compatto a base di resine e cariche minerali della ditta HIDROBOX, serie ONE.

CUCINA

Il lavello è escluso dalla fornitura

Attacco idrico e scarico per lavello e lavastoviglie

Attacco gas per fornello

5.3 Impianto elettrico

L'impianto elettrico è realizzato nel rispetto delle normative di legge vigenti. I tubi protettivi sono in PVC pesante autoestingente con marchio IMQ. Sono del tipo flessibile se posati sotto traccia. L'impianto comprende i seguenti circuiti:

- dorsali delle linee dai contatori fino agli interruttori automatici differenziali
- parti comuni con propri quadri di protezione
- impianto di messa a terra
- impianto di ricezione tv centralizzato
- impianto di conversazione e chiamata videocitofonica
- predisposizione per l'impianto telefonico
- illuminazione, prese luce e FM per elettrodomestici di ciascuna unità immobiliare
- predisposizione impianto antintrusione
- predisposizione impianto di videosorveglianza TVCC
- impianto fotovoltaico.

Tutti gli impianti saranno posti *sotto traccia* o *a pavimento* con tubazioni flessibili con scatole portafrutti e di derivazione in materiale termoplastico e conduttori in rame isolato con guaina in pvc conformi alle tabelle UNEL e di sezione adeguata al carico elettrico previsto.

Gli interruttori e le prese relative all'impianto elettrico saranno di tipo tradizionale (non connessi e non domotici) della marca *Bticino serie Living Now* od equivalente, con placche di tre colori, bianco, avorio e nero.

5.4 Dotazioni impianti elettrici abitazioni

La distribuzione dei punti luce e delle prese per gli alloggi sarà conforme alle norme per impianti elettrici ad uso civile ed alle disposizioni del Progettista, in base al seguente schema:

Dotazioni principali

- n.1 centralino magnetotermico e differenziale
- n.1 video citofono
- n.1 pulsante con targa porta nome
- n.1 campanello bitonale chiamata dalla porta
- n.1 pulsante luce corridoio e scale
- n.1 ronzatore (chiamata bagni)
- n.1 punto alimentazione pompa di calore
- n.1 punto alimentazione gruppo frigorifero

- Impianto solare fotovoltaico
- Punti di connessione a termostati ed alle apparecchiature elettriche necessarie al condizionamento e riscaldamento.

- Garage
- n.1 punto luce interrotto
- n.1 punti presa 2x10 / 16 A+T
- Soggiorno
- n.4 punti luce comandati da più punti
- n.8 punti presa 2x10 / 16 A+T
- n.1 presa TV+SAT
- n. 1 presa RJ45 (trasmissione dati/telefonica)
- Disimpegno/ingresso e vano scala
- n.3 punti luce comandati da più punti
- n.1 punti presa 2x10 / 16 A+T

- Cucina
- n.1 punti luce comandato da più punti
- n.8 punti presa 2x10 / 16 A+T
- n.1 presa TV+SAT
- n. 1 presa RJ45 (trasmissione dati/telefonica)
- Bagno piano terra
- n.1 punto luce interrotto

- n.1 punto luce specchiera comprendente: n°1 punto luce interrotto a parete, n°1 presa presa 2x10 / 16 A+T
- Ripostiglio piano terra
- n.1 punto luce interrotto
- Ripostiglio piano primo
- n.1 punto luce interrotto
- Camera matrimoniale
- n.1 punto luce comandato da più punti
- n.7 punti presa 2x10 / 16 A+T
- n.1 presa TV+SAT
- n. 1 presa RJ45 (trasmissione dati/telefonica)
- Camerette
- n.1 punto luce comandato da più punti
- n.5 punti presa 2x10 / 16 A+T
- n.1 presa TV+SAT
- n. 1 presa RJ45 (trasmissione dati/telefonica)
- Disimpegno piano primo
- n.7 punti luce multi punto (comandati da più punti)
- n.3 punto presa 2x10 / 16 A+T
- n.1 punti presa 2x10 / 16 A+T Unel
- Bagni piano primo
- n.1 punto luce interrotto
- n.1 punto luce specchiera comprendente: n°1 punto luce interrotto a parete, n°1 presa presa 2x10 / 16 A+T
- n.1 punto presa 2x10 / 16 A+T
- n.1 punto chiamata a tirante
- Bagni principale piano primo
- n.1 punto luce interrotto
- n.1 punto luce specchiera comprendente: n°1 punto luce interrotto a parete, n°1 presa presa 2x10 / 16 A+T

- n.2 punto presa 2x10 / 16 A+T
- n.1 punto chiamata a tirante
- Guardaroba
- n.1 punto luce interrotto
- Studio
- n.1 punto luce comandato da più punti
- n.7 punti presa 2x10 / 16 A+T
- n.1 presa TV+SAT
- n.1 presa RJ45 (trasmissione dati/telefonica)
- Esterni
- n.4 punti luce interrotti (corpo illuminante escluso)
- n.1 punti presa 2x10 / 16 A+T

Per l'impianto televisivo oltre la tradizionale antenna per la ricezione dei canali nazionali, è prevista una *parabola satellitare* adatta per la ricezione di programmi internazionali.

Nei locali garage sarà previsto un impianto di tipo a vista costituito da tubo in pvc autoestinguento ed antiurto, di tipo pesante ed in esecuzione rigida conforme alle norme CEI 64-2.

5.5 Utenze comuni

L'illuminazione esterna, l'entrata carrabile e pedonale e le relative parti comuni, come la viabilità interna riservata, sono alimentati elettricamente da un apposito contatore condominiale le cui competenze saranno suddivise tra le unità immobiliari. L'impianto di illuminazione è realizzato con apparecchi illuminanti a scelta della Direzione Lavori, comandato da pulsanti luminosi e temporizzatore per lo spegnimento automatico.

5.6 Impianto cucine

L'impianto consente di alimentare con energia elettrica le utenze domestiche per la cottura dei cibi. L'impianto di alimentazione elettrica delle utenze domestiche è derivato dal quadro elettrico generale a servizio della propria unità abitativa. Ogni ambiente cucina è dotato di idoneo estrattore riportante i fumi in copertura.

5.7 Impianto TV, telefonico e telecomunicazioni

Le unità immobiliari sono dotate di antenna e parabola satellitare idonea per la diffusione di segnali televisivi terrestri digitali e i satellitari in chiaro (disponibili in zona). La rete telefonica di ogni appartamento fa capo alla cassetta di derivazione. Ogni appartamento è dotato di predisposizione per l'allaccio al gestore della telefonia.

Per ogni abitazione è previsto un quadro rack per le prese RJ45 in dotazione (escluse altre apparecchiature attive)

5.8 Impianto videocitofono e apriporta

L'impianto è così costituito:

- da una unità di ripresa esterna collocata al cancello pedonale dell'ingresso principale sulla recinzione esterna, costituita dalla telecamera con ottica di ripresa grandangolare night&day, dagli organi di illuminazione e da una piastra in alluminio anodizzato con protezione trasparente infrangibile e pulsantiera dei campanelli di chiamata;

- da un posto interno con connessione 2 fili / Wi-Fi, costituito da un display LCD touch screen da 7", marca Bticino o similari del fissato alla parete, ad accensione rapida, citofono incorporato, pulsanti per apertura del cancello pedonale principale e dell'ingresso del giardino comune.

5.9 Apertura e controllo automatico degli accessi

I cancelli carrai sono dotati di apparecchiatura per il funzionamento automatico. Comprende inoltre la centralina elettronica programmabile, il ricevitore radio e l'antenna, due coppie di fotocellule a infrarosso, trasmettitore e ricevitore, selettori per impulsi a chiave, il lampeggiatore di movimento, i trasmettitori radio.

Per ogni basculante del locale garage saranno forniti n°2 radiocomandi.

5.10 Impianto irrigazione aree verdi

Nei giardini privati così come nelle aree condominiali è realizzato un idoneo impianto d'innaffiamento automatico.

5.11 Impianto antintrusione

Le unità abitative saranno dotate di una predisposizione per la realizzazione di un impianto antintrusione.

5.12 Impianto di videosorveglianza TVCC

Le unità abitative saranno dotate di una predisposizione per la realizzazione di un impianto di videosorveglianza "TVCC".

5.13 Impianto fotovoltaico

Le unità abitative saranno dotate di impianto fotovoltaico posizionato sulla copertura dell'edificio, della potenza di picco di 5,60 kW per le ville tipo "T" e "TV6" e della potenza di picco di 4,20 kW per le ville tipo "TS". Tale impianto sarà predisposto per l'implementazione di un sistema di accumulo per impianti fotovoltaici.

5.14 Predisposizione per installazione stazione di ricarica veicoli elettrici

Le unità abitative saranno dotate di una predisposizione per una futura installazione di un sistema di ricarica conduttiva per veicoli elettrici; la predisposizione prevede la posa di tubazioni corrugate in pvc spiralato, scatole di derivazione e quant'altro necessario per dare la predisposizione del sistema finita a regola d'arte.

6. Descrizione Piscina (opzionale)

Realizzazione di Piscina privata di dimensioni mt. 5,00X2,00 (15-20 mq / 20-25 mc di acqua) con struttura in CLS armato, profondità massima 140 cm. e scala di accesso immersa eseguita in opera, n. 1 faro subacqueo in ABS, con possibilità di realizzazione zona spiaggia / prendi sole all'interno dello specchio d'acqua, con profondità 20cm.. Rivestimento in Telo LINER in PVC. L'impianto di ricircolo dell'acqua sarà del tipo a skimmer o a sfioro, con impianto di filtrazione a sabbia multistrato e disinfezione, comprensivo di tutte le installazioni idrauliche / elettriche e di ogni onere per la messa in funzione ed il collaudo con prova di tenuta della medesima. L'impiantistica di filtrazione e trattamento acqua sarà installata in apposito locale tecnico interrato, accessibile per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della piscina, opportunamente protetto da umidità ed isolato.



Ulteriori OPTIONAL integrativi, a scelta del cliente:

- IMPIANTO di DISINFEZIONE ad ELETTROLISI SALINA CLOROJET PLUS + Centralina pH;

- ILLUMINAZIONE SUBACQUA a colori RGBW da 12LED – 24W / 948 lumen con Telecomando;
- SCAMBIATORE di CALORE da 25 kW in ACCIAIO INOX o TITANIO per riscaldamento piscina;
- ZONA IDROMASSAGGIO a 2 POSTAZIONI con 4 bocchette di immissione lombare (4.5 mc/h cadauna);
- IMPIANTO di NUOTO CONTROCORRENTE Portata 60 mc/h
- CONTRATTO DI ASSISTENZA PERSONALIZZATO per la manutenzione della piscina e fornitura prodotti chimici.

In collaborazione con:



