

VARAZZE – EX ALBERGO EDEN



CAPITOLATO DESCRITTIVO DI VENDITA

marzo 2025

CARATTERISTICHE DI PROGETTO GENERALI

L'edificio oggetto del presente capitolato è composto da un edificio su otto livelli di cui due interrati adibiti ad autorimessa privata, uno composto da pilotis, posti auto privati e portone di ingresso e cinque a residenza.

L'accesso carraio avviene da via Villagrande e separato da essa da sbarra mentre pedonalmente il condominio è raggiungibile attraverso un cancello e il dislivello verticale dalla via è superato da rampa avente pendenza inferiore a 8%. Gli accessi sono esclusivi e pertanto l'apertura dei cancelli avviene tramite codice (code key).

Tutti i percorsi pedonali all'interno della proprietà sono privi di barriere architettoniche.

La parte residenziale dell'edificio si sviluppa su cinque piani di cui il piano primo presenta appartamenti con balconi sui lati ovest, sud ed est e giardino privato sul lato nord, i restanti piani sono dotati di balconi sui quattro lati mentre i due alloggi al piano attico sono dotati di ampio terrazzo eventualmente attrezzabile con vasca idromassaggio o mini piscina per esterno.

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

OPERE STRUTTURALI

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

Scavi e fondazioni

La realizzazione dell'edificio comporterà l'esecuzione di scavi con fronti di altezza di circa 7 – 8 m sui quattro lati per la realizzazione dell'autorimessa. Il piano di posa dell'apparato fondazionale verrà raggiunto realizzando opere di sostegno provvisorie in modo da garantire la stabilità dei fronti di scavo durante le lavorazioni ed in accordo con le valutazioni geologiche eseguite in fase di progettazione.

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

Struttura portante, tamponamenti e solai

Le strutture portanti saranno realizzate in pilastri e cordoli in cls tipo C32/40e armature in acciaio tipo B450C, in conformità alle norme antisismiche e rispondenti ai calcoli statici, le pareti di tamponamento perimetrale, saranno realizzate da elementi in laterizio semipieno, con interposto isolante in EPS "Neopor BASF", rispondente e certificato per i requisiti CAM.

I solai saranno realizzati in soletta di cls C32/40 pieno e armature in acciaio B450C, dimensionata secondo esecutivi

I piani attici saranno realizzati con strutture miste acciaio, cemento armato e muratura portante.

Le opere murarie saranno tali da soddisfare e migliorare le caratteristiche richieste dalle vigenti norme in materia d'isolamento termico ed acustico, utilizzando materiali con caratteristiche tecniche rispondenti a quelle di legge.

Laddove si renda necessario (es. intorno ai pilastri di facciata), saranno eseguite rifasciature esterne con isolante a cappotto.

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

Rampe scale interne

Tutte le rampe scale e i pianerottoli intermedi saranno realizzati in calcestruzzo armato.

Pareti verticali vani scale e vani ascensore

Le pareti verticali dei vani scale ed il vano ascensore saranno realizzati tramite strutture portanti in calcestruzzo armato, dimensionate in modo tale da garantire una resistenza al fuoco EI120.

Controllo qualità materiali

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

Impermeabilizzazioni opere interrato

Le opere interrato saranno protette da eventuali venute di acqua e dall'umidità mediante utilizzo di impermeabilizzante della massa del calcestruzzo Cristal MIX di System Technology o similari; Il calcestruzzo impermeabilizzato auto sigillerà cavillature nascenti nel tempo fino ad un'ampiezza di almeno 0,7 mm, resisterà ad una pressione idrostatica fino a 150 mt di colonna d'acqua, proteggerà i ferri d'armatura dalla corrosione e sarà idoneo anche per acqua potabile.

Divisori interni

Tramezze interne all'alloggio e di divisione dei bagni

I divisori interni agli alloggi saranno realizzati in laterizio di adeguato spessore successivamente intonacato, rasato e tinteggiato e in conformità alle prescrizioni in materia di isolamento termoacustico, oppure con tecnologia a secco, tramite uso di strutture metalliche e pannelli multistrato minerali, parzialmente fibrati e rivestiti, con interposti materiali isolanti tipo lana di vetro o lana di roccia.

Divisori fra alloggi e tra alloggi e corridoi comuni

I divisori interni tra alloggi differenti e tra alloggi e corridoi comuni saranno realizzati in laterizio di adeguato spessore successivamente intonacato, rasato e tinteggiato con interposti materiali isolanti in conformità alle prescrizioni in materia di isolamento termoacustico, oppure con tecnologia a secco, tramite uso di strutture metalliche e pannelli multistrato minerali, parzialmente fibrati e rivestiti, con interposti materiali isolanti tipo lana di vetro o lana di roccia.

La stratigrafia sarà tale da permettere l'inglobamento di pilastri o setti verticali strutturali (salvo casi in cui gli elementi strutturali verticali siano isolati e non a contatto di divisori).

Divisori tra alloggi e vano scala

I muri divisori tra le unità e il vano scala, saranno realizzati in calcestruzzo armato dello spessore secondo calcoli cemento armato e inoltre sarà aumentato lo spessore del muro con la posa di pannelli termoisolanti e fonoassorbenti. Dal lato degli alloggi verrà aggiunta una contro parete con interposto materiale isolante per garantire la adeguata coibentazione sia termica che acustica.

PARTIZIONI ORIZZONTALI

Solaio interpiano

I solai d'interpiano saranno realizzati in getto in c.a secondo le indicazioni del calcolatore dei c.a., massetto in cemento cellulare o alleggerito con argilla espansa o equivalente spessore cm. 9/10 con soprastante foglio isolante Isolgomma o simili e successivo massetto di sottofondo spessore cm.4/5 per posa pavimenti.

Solaio balconi

Il solaio dei balconi sarà realizzato in getto di c.a. secondo le indicazioni del calcolatore dei c.a.

L'intradosso, al fine di realizzare spessori del frontalino e dei divisori equivalenti e coerenti con le caratteristiche architettoniche del fabbricato, sarà rivestito con lastre da esterni tipo "Aquaroc " e finito tinteggiato.

L'estradosso : doppia impermeabilizzazione con membrane bituminose armate al poliestere e/o resine poliuretatiche a spruzzo o a rullo con Membrana Poliuretatica Elastica Tixotropica "Poliuplan" di System Technology o equivalente per impermeabilizzazioni continue.

L'esecuzione di impermeabilizzazioni in genere dovrà essere realizzata da ditta specializzata del settore che, a lavoro ultimato, rilascerà certificazione di regolare posa e sull'esecuzione a regola d'arte delle opere di impermeabilizzazione.

Pavimento sopraelevato (tipo galleggiante) a finire in listoni per deck da esterni in legno ricostruito delle migliori marche, ovvero in lastre di gres porcellanato delle migliori marche.

L'impermeabilizzazione crea delle vasche sotto il pavimento deck con scarico in apposito pluviale in geberit termosaldato o pvc serie pesante, posti in aderenza alla facciata, mascherati da bauletto rifasciato con pannellatura asportabile per ispezioni e/o riparazioni.

Solaio terrazzo attico

Il solaio dei terrazzi di copertura sopra volumi riscaldati saranno realizzati in getto di c.a. secondo le indicazioni del calcolatore dei c.a., con stratigrafia al di sopra della soletta atta a proteggere dalle infiltrazioni di acqua e garantire il corretto isolamento termo-acustico.

L'impermeabilizzazione verrà eseguita sia mediante utilizzo di impermeabilizzante della massa del calcestruzzo Cristal MIX di System Technology o similari; Il calcestruzzo impermeabilizzato auto sigillerà cavillature nascenti nel tempo fino ad un'ampiezza di almeno 0,7 mm, resisterà ad una

pressione idrostatica fino a 150 mt di colonna d'acqua, proteggerà i ferri d'armatura dalla corrosione e sarà idoneo anche per acqua potabile che mediante doppia impermeabilizzazione dell'estradosso del solaio con membrane bituminose armate al poliestere e/o resine poliuretatiche a spruzzo o a rullo con Membrana Poliuretatica Elastica Tixotropica "Poliuplan" di System Technology o equivalente per impermeabilizzazioni continue.

Il sistema di impermeabilizzazione dovrà essere compreso di canaline e griglie di ispezione, messicani di convogliamento e quant'altro per finire il sistema completo.

Il pavimento sopraelevato (tipo galleggiante) a finire sarà in listoni per deck da esterni in legno ricostruito delle migliori marche , ovvero in lastre di gres porcellanato delle migliori marche.

Copertura piana sopra attici

I solai di copertura sopra volumi attici saranno realizzati con isolanti termici soprastanti di spessore adeguato, strato di impermeabilizzazione e getto di c.a. alleggerito per le pendenze spessore minimo 8 cm armato con doppia rete elettrosaldata su cui verranno infissi con inghisaggio sigillato da apposite resine gli ancoraggi per i pannelli solari termici e i fotovoltaici, l'impermeabilizzazione finale sarà di tipo termoresistente per la presenza degli impianti fotovoltaici. La copertura sarà dotata di ringhiera di protezione e ancoraggi per protezione dalla caduta del personale addetto alle manutenzioni.

ELEMENTI DI COMPLETAMENTO EDILE

Vano scala

Le rampe di scala saranno rivestite in gres e il lato esterno del muro perimetrale sarà dotato di corrimano in acciaio.

Intonaci muri e soffitti interni

Tutte le pareti interne degli alloggi e dei bagni saranno intonacate, qualora non rivestite con contropareti in cartongesso o similari, rasate con finitura liscia e tinteggiate con pitture acriliche semi traspiranti o traspiranti nel caso dei bagni.

I soffitti delle unità, saranno rivestite con intonaco come il punto precedente se non controsoffittati. Nelle cucine e bagni al di sopra dei rivestimenti, le pareti ed i soffitti saranno rasati o finiti con intonaco a finitura liscia e tinteggiati con pitture acriliche semi traspiranti o traspiranti nel caso dei bagni.

Muri e soffitti ingresso condominiale e corridoi comuni

Le pareti interne del vano ingresso condominiale e dei corridoi comuni saranno rasati o finiti con intonaco a finitura liscia e tinteggiati con pitture acriliche semi traspiranti o traspiranti nel caso dei bagni.

Controsoffitti appartamenti

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

Finiture esterne delle facciate

Le parti in muratura della facciata saranno preventivamente intonacate e successivamente rivestite con piastrelle di gres a basso spessore o a spessore ordinario : serie METROPOLIS CASALGRANDE PADANA, o similari

Gli intradossi delle balconate e dei terrazzi saranno finiti ad intonaco traspirante rasato fine e tinteggiato con pitture da esterni traspiranti.

Parapetti finestre soglie piane

Tutte le aperture esterne saranno munite di davanzali in pietra colorazione chiara a scelta della DL ovvero con lastre in gres ceramico come le facciate.

Canne per esalazione cucine e dei bagni

Le cappe aspiranti delle cucine ed i bagni ciechi saranno dotati di una canna per l'esalazione dei vapori e dell'aria viziata. La canna sarà singola, in PVC (minimo mm.100 diametro).

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

Accesso al tetto

L'accesso alla copertura dove verranno collocati i pannelli fotovoltaici e solare termico avverrà attraverso una botola apribile direttamente dal vano scala condominiale.

Pavimenti e rivestimenti degli alloggi

Per i pavimenti e rivestimenti degli alloggi si riconosce all'acquirente a scelta un importo fin d'ora fissato in € 40/mq. per la fornitura, a totale libera valutazione dell'Acquirente (gres porcellanato, parquet, ecc.) nel campionario successivamente sottoposto

Per ogni tipologia, saranno presentate inizialmente le mappe con piccoli campioni e successivamente, una volta definito il fornitore e la collezione forniremo i campioni nel formato richiesto.

I rivestimenti dei bagni saranno ad altezza massima fino a cm 200, variabile in funzione delle dimensioni delle piastrelle.

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

Gli importi fissati, così come per le differenze, saranno valutati su prezzi di listino del rivenditore in vigore al momento della conferma delle scelte stesse.

Zoccolini battiscopa negli alloggi

Lo zoccolino battiscopa sarà in medium density laccato.

Pavimenti spazi condominiali

Nelle parti condominiali (quali corridoio condominiale, ecc), sarà posato un pavimento in gres porcellanato

Scale

Le scale ed i pianerottoli saranno realizzati in gres porcellanato a scelta della DL

Autorimessa

I posti auto saranno divisi con blocchetti EI 120 stilati a vista e saranno dotati di chiusura basculante in metallo zincato e verniciato, motorizzabile, di illuminazione interna e di una presa di servizio. La pavimentazione sarà del tipo industriale in cemento lisciato elicotterato. I piani box saranno dotati di impianto di rilevazione calore allacciato con allarme e di presidi antincendio secondo le norme.

SERRAMENTI INTERNI

Porte interne

Le porte interne di comunicazione fra i locali di abitazione saranno con struttura in legno rivestite con pannello laccato opaco, ovvero in pannello liscio in rovere, complete di scatolato e cornici, maniglia cromo satinato

Le porte indicate come vetrate scorrevoli in progetto saranno in pannello con struttura a telaio in alluminio satinato e vetro satinato.

La scelta verrà fatta tra una campionatura di modelli tra disegni, laccature, essenze.

Portoncini d'ingresso alloggi

Tutti gli alloggi saranno muniti di portoncino di primo ingresso blindati con finiture esterne in legno (a scelta della D.L.) e con imbotte dello spessore pari a cm 3,00 in sintonia con il pavimento del corridoio comune.

Internamente i portoncini saranno bianchi o in tinta Rovere.

Le caratteristiche tecniche della porta blindata saranno le seguenti :

Classe antieffrazione certificata	:	3
Abbattimento acustico minimo	:	42 dB
Trasmittanza termica massima	:	1,3 w/m ² K

Porte locali servizio

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

Porte tagliafuoco

La porta di accesso al vano tecnico, ove previsto nel progetto approvato dai V.V.F.F., sarà REI 120

SERRAMENTI ESTERNI

Serramenti finestre e porte finestre

I serramenti esterni per finestra e porta - finestra saranno di forma e dimensioni come previsto nelle tavole progettuali.

Saranno serramenti costruiti con profilati estrusi in lega di alluminio o in PVC

Il telaio fisso avrà una profondità tale ospitare vetro triplo e doppio.

Il serramento sarà a taglio termico.

Il vetro sarà a camera triplo o doppio in funzione del lato dell'edificio. Il vetro sarà calibrato e stratificato in funzione dei requisiti totali del serramento da raggiungere e delle normative vigenti.

L'oscuramento avverrà attraverso tapparelle o frangisole.

REQUISITI RIGUARDANTI TUTTI I SERRAMENTI

Trasmittanza termica caratteristica del serramento

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

Posa in opera

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

Certificazioni serramenti

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

ARREDI INTERNI ALLOGGI

Bagni

I bagni saranno dotati di piatti doccia in materiale acrilico, vaso, bidet e lavabo in ceramica lucida ; bidet e vaso sospesi con wc avente scarico a parete e completo di sedile con sistema di sganciamento rapido, realizzato in resina termoindurente con chiusura rallentata "soft-close" .

Tutte le collezioni hanno nella versione sospesa, il sanitario in profondità 50 e 56 cm per soddisfare le esigenze anche in bagni particolarmente stretti.

- placche cassetta di cacciata in acciaio;
- gruppi rubinetterie in ottone cromato;
- gruppo rubinetto ad incasso con valvola termostatica per la doccia;
- soffioni doccia e soffione a parete in ottone cromato, con regolazione del getto e deviatore su doccetta, tondo o squadrato.
- termosifoni scaldasalviette ad alimentazione elettrica dotato di termostato ambiente, finitura bianca lucida.

VARIE DI COMPLETAMENTO

Parapetti balconate e terrazze

I parapetti delle balconate e dei terrazzi saranno in cristallo multistrato antisfondamento fissati tramite telaio in acciaio inox e inghisatura alla struttura portante della soletta con tondini di acciaio filettato.

Divisione dei terrazzi tra proprietà diverse

Le balconate saranno separate da pannelli in struttura di acciaio e lastra di vetro stratificato e sabbato.

Pluviali

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

Opere da pittore e tinteggiature interne

I soffitti saranno tinteggiati con pitture traspiranti di primaria marca, le superfici dovranno essere preventivamente preparate come tutte le superfici verticali e orizzontali intonacate al civile/gesso. Le pareti saranno tinteggiate con pitture murali semilavabili di primaria marca date in due mani, previa preparazione del fondo, pulizia e stuccatura delle imperfezioni e stesura di una mano d'isolante inibente.

Tinteggiature parti murarie esterne

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

Verniciatura opere in ferro

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

Ascensori

Per consentire l'accesso a tutti i piani del fabbricato, sarà installato un ascensore in corrispondenza del vano scala, conforme alle norme vigenti in materia.

L'ascensore sarà di tipo oleodinamico a pistone o elettrico a fune di marca primaria con dispositivo di ritorno e di apertura automatica della porta in caso di black - out.

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

Allacciamenti

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

Non è previsto l'impianto gas in quanto verranno installate piastre elettriche ad induzione.

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

SISTEMAZIONI ESTERNE

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

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

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

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

Pavimentazioni :

- pavimentazioni esterne in masselli di cls carrabili in materiale autobloccante su letto di sabbione.

Illuminazioni :

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

- zone veicolari e pedonali in piano tramite lampade su palo

Impianti di irrigazione :

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

Tutta l'area condominiale sarà recintata con grigliato metallico o cancellata a disegno semplice.

OPERE IMPIANTISTICHE

Impianto produzione e distribuzione di acqua calda

L'impianto per la produzione di acqua calda è condominiale con contabilizzazione volumetrica per il conteggio dell' effettivo consumo. La produzione dell'acqua calda da fonti rinnovabili nella misura prevista dalla vigente normativa avviene tramite impianto in pompa di calore di adeguata potenzialità termica con accumuli di acqua tecnica a servizio di scambiatori diretti, per la produzione di acqua calda sanitaria. Gli accumuli saranno dotati di scambiatori su cui agirà l'integrazione da solare termico, mediante pannelli solari vetrati della tipologia a

svuotamento e collocati a tetto della struttura. L'impianto idrico tra gli accumuli di acqua tecnica e i satelliti per la contabilizzazione dei consumi, verrà realizzato con rete di distribuzione in tubo multistrato opportunamente coibentato delle opportune sezioni, posto nei cavedi tecnici. Verrà realizzata idonea rete di ricircolo sanitario in tubazione multistrato coibentata, temporizzata, che avrà il compito di mantenere calde le montanti sino al punto di prelievo al di fuori di ogni alloggio.

Impianto idrico-sanitario

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

Impianto di riscaldamento/raffrescamento

PARTI PRIVATE

Ogni alloggio sarà dotato di sistemi di emissione della tipologia a fan coil canalizzato. Le bocchette di emissione, inserite per i sistemi canalizzati, saranno della tipologia a più feritoie. Saranno presenti una o più macchine di emissione, in funzione dei fabbisogni e della geometria dell'ambiente.

Ogni unità di climatizzazione sarà dotata di pannello di interfaccia in grado di gestire accensione e spegnimento, commutazione estate/inverno e velocità di ventilazione. Il sistema di generazione sarà della tipologia in pompa di calore a volume di refrigerante variabile, collocato in zone esterne all'edificio in area dedicata e opportunamente studiata anche sotto profilo acustico. Il sistema sarà dotato di contabilizzazione dei consumi mediante idoneo software per la raccolta dati localmente e centralizzati in centrale. All'utente finale sarà data la possibilità di accedere da remoto al proprio alloggio aprendo un browser richiamando idonea pagina web di interfaccia per eseguire le

seguenti azioni delle macchine del proprio alloggio: accensione e spegnimento impianto, controllo temperatura in ogni ambiente. Tutti gli alloggi del complesso potranno funzionare nello stesso stato (o estivo o invernale).




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

Impianti elettrici, tv- satellitare e terrestre

PARTI PRIVATE

L'impianto elettrico risponderà alle norme vigenti e alle norme di sicurezza degli impianti, e quindi realizzato nel rispetto della norma CEI per ambienti residenziali, garantendo quindi il numero minimo di punti presa e punti luce in funzione della metratura o della tipologia di ogni locale dell'appartamento.

L'impianto elettrico per ogni alloggio risponderà i requisiti minimi definiti nella tabella sotto riportata:

		Livello 1		
				
Per ogni locale (es. camera da letto, soggiorno, studio, ecc)	8 < A ≤ 12 12 < A ≤ 20 A > 20	4 [1] 5 [2] 6 [3]	1 1 2	- 1 -
Ingresso		1	1	-
Angolo Cottura		2(1)	-	-
Locale Cucina		5(2)	1	1
Lavanderia		3	1	-
Locale da bagno o doccia		2	2	-
Locale servizi (WC)		1	1	-
Corridoio	L ≤ 5 m L > 5 m	1 2	1 2	-
Balcone/Terrazzo	A ≥ 10	1	1	-
Ripostiglio	A ≥ 1	-	1	-
Cantina/Soffita		1	1	-
Box auto		1	1	-
Giardino	A ≥ 10	1	1	-

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

L'impianto di terra realizzato sarà unico per tutto il corpo di fabbrica e distribuito ad ogni appartamento mediante il nodo equipotenziale presente. L'impianto di terra sarà realizzato mediante infissione e interconnessione di picchetti nel terreno e ai ferri dell'armatura dell'immobile.

Le linee di alimentazione verranno realizzate sottotraccia o in vani tecnici con tubi in PVC conduttori in rame; gli interruttori, punti presa, tv/sat, ecc saranno di primaria marca.

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

punti luce esterni (terrazzi), presa TV/sat e telefono, prese necessarie per alimentazione del forno, frigorifero, lavatrice, lavastoviglie; ogni alloggio sarà dotato di quadro elettrico con interruttore salvavita magnetotermico opportunamente calibrato, interruttori utenze cucina, interruttore linea forza motrice, interruttore linee luce, interruttore unità climatizzazione interne, interruttore scalda-salviette elettrico bagni.

Per gli attici sarà realizzata linea dedicata, opportunamente protetta da quadro alloggio per forza motrice parti esterne.

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

Ogni alloggio sarà dotato di sistema videocitofonico a colori in grado di gestire apertura serrature accessi carrai e pedonali, e connessione vivavoce.

Impianto irrigazione aree verdi private e comuni

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

NORME GENERALI

MODIFICHE LAVORI E SCELTE

E' data facoltà agli acquirenti, previo consenso della Venditrice, di sostituire i materiali e prodotti qui descritti accordando direttamente ed esclusivamente solo col fornitore incaricato dalla Venditrice e dalla stessa per questo autorizzato, modalità, prezzi e pagamenti, fermo restando diritti ed obblighi dell'Impresa. E' in ogni caso condizione essenziale che ciò avvenga nelle tempistiche previste dalla regolare esecuzione dei lavori

e dalla consegna dei beni, senza perciò arrecare sospensioni o ritardi al programma lavori stesso. E' pertanto vietato introdurre in cantiere materiali, manufatti, direttamente forniti dall'acquirente a sue cure e spese, ed anche effettuare prestazioni, lavori ed opere, senza l'autorizzazione scritta della venditrice.

PRINCIPI GENERALI DEL CONTRATTO

Il presente capitolato si intende parte integrante del contratto e per tutto quanto non specificato si farà riferimento alle disposizioni tecnico-descrittive della D.L. di concerto con la venditrice e/o le autorità competenti. Come prescritto dalle vigenti disposizioni e regolamenti edilizi, tutti gli impianti saranno, obbligatoriamente a norma di Legge (D.M. 37/08) e Decreto dei requisiti minimi degli edifici 26/06/2015 (ex Legge 10/91), certificati.

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

Il fabbricato sarà realizzato in conformità delle Leggi edilizie e regolamenti vigenti; gli impianti saranno certificati e a norma Legge (D.M. 37/08) e Decreto dei requisiti minimi degli edifici 26/06/2015 (ex Legge 10/91),e successive; con la fine lavori verrà presentata la pratica di Agibilità-Abitabilità. Durante il corso dei lavori potranno essere effettuate visite solo se accompagnate ed autorizzate dalla Ditta Costruttrice onde evitare infortuni ed intralci nello svolgimento e nell'organizzazione del cantiere.

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

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

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