
CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

EDIFICI A e B

RESIDENZA

I GRANAI

**INIZIATIVA REALIZZATA DA:
SOPHIE SRL**

UFFICIO VENDITE:

TECNOCASA

CONTATTO DIRETTO:

Fisso:

IMPRESA COSTRUTTRICE:

ISOTTA SRL

PROGETTO A CURA DI:

LAURA PERTEGHELLA ARCHITETTO

ROBERTA ROSSI ARCHITETTO

1.PREMESSA

Il progetto dei nuovi fabbricati residenziali insisterà su area edificabile del piano urbanistico attuativo Collecchio nord subcomparto C1B.

Il progetto prevede la realizzazione di 2 condomini a tre piani fuori terra denominati con le lettere A e B con garage pertinenziali esterni.

L'intervento residenziale denominato "**Residence I granai**" è stato sviluppato con il preciso intento di offrire ai clienti delle dimore di prestigio, in grado di trasmettere un forte senso di esclusività attraverso scelte mirate di carattere sia formale che funzionale. Gli edifici nascono all'interno di un quartiere elegante, tranquillo e immerso nel verde, dotato di ampie strade e numerosi parcheggi pubblici. Gli edifici che si insediano nell'intero quartiere hanno come minimo comune denominatore l'uso del paramento murario in mattoni faccia-vista. Un elemento ricorrente che, con la sua semplicità, definisce il livello estetico del contesto.

La qualità architettonica dei due nuovi fabbricati è sottolineata dalla capacità di coniugare l'uso di questo materiale e della sua cifra stilistica attraverso una chiave di lettura contemporanea, creando volumi armonici e proporzionati senza rinunciare alla tecnologia e al comfort, riuscendo a far coesistere tradizione e modernità.

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.

2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

2.1 LOCALIZZAZIONE

L'area oggetto di intervento è ubicata nel Comune di Collecchio, all'interno del Piano attuativo denominato Collecchio nord subcomparto C1B.

L'intervento si inserisce in un quartiere residenziale già dotato di tutti i servizi primari. Nelle immediate vicinanze vi è il centro commerciale; è ottimamente collegato con il centro di Collecchio e raggiungibile in soli 20 minuti di auto dalla vicina città di Parma.

2.2 CONSISTENZA

Il progetto prevede la realizzazione di due fabbricati residenziali identificati con le lettere A-B, saranno realizzati a tre piani fuori terra ed ospiteranno ognuno 7 unità abitative; l'edificio A presenta un orientamento perpendicolare rispetto la strada di lottizzazione (Via Praga) mentre, al contrario l'edificio B ha un orientamento parallelo. La diversa disposizione dei fabbricati permette di creare alloggi caratterizzati da maggior privacy.

Dalla strada di lottizzazione, Via Praga, avviene l'accesso al lotto. Sono previsti due accessi pedonali distinti ed esclusivi per ogni fabbricato mentre, l'accesso carraio che conduce alle autorimesse pertinenziali retrostanti è condiviso.

Gli appartamenti si caratterizzano per la presenza di logge ed ampie terrazze in affaccio sia sull'area interna del complesso attrezzata con verde e sia sulla viabilità di lottizzazione previo filtro a giardino.

All'interno degli edifici sono previste varie tipologie abitative.

Gli edifici A e B ospitano al piano terra rispettivamente due trilocali con a disposizione ampia superficie accessoria; essi, inoltre, sono dotati di portico e giardino privato e sono accessibili da area cortiliva interna privata. I piani dal terra al secondo saranno collegati da vano scala e da ascensore. Al piano primo sono previsti due trilocali e un bilocale. Entrambe le tipologie abitative godono di ampie terrazze e logge coperte che rendono lo spazio esterno fruibile. L'ultimo piano ospita due trilocali dotati di ampi spazi e notevole superficie accessoria. Entrambi sono caratterizzati dalla presenza di due terrazze; una accessibile dalla zona giorno e una dalla zona notte.

Tutte le unità abitative si collocano in un contesto in cui il verde ricopre un ruolo centrale; oltre ai giardini privati degli appartamenti posti al piano terra vi sono diversi spazi condominiali attrezzati con sedute. Sono previste schermature verticali per consentire ai residenti di vivere tranquillamente lo spazio esterno in condizioni riservate. Il tema del verde e la sua integrazione con l'usuale concetto abitativo si attua anche attraverso la progettazione di fioriere in corrispondenza delle logge e/o terrazzi in modo da distribuire la vegetazione ad ogni piano dei condomini.

L'intervento sarà realizzato con struttura portante in cemento armato e murature perimetrali in laterizio con isolamento in parte a cappotti e in parte con realizzazione di contro-pareti interne. Le finiture esterne saranno caratterizzate dalla compresenza simultanea di superfici rivestite con mattoni facci-vista e intonaco con colori tenui scelti all'interno della gamma delle terre a scelta della D.L. I solai interpiano saranno realizzati in lastre predalles.

Alcuni terrazzi e logge sono completati con schermature brise -soleil in alluminio verniciato.

2.3 ACCESSI, SISTEMAZIONI ESTERNE, PERTINENZE , RECINZIONI

I Condomini A e B sono dotati di accessi pedonali esclusivi caratterizzati da una struttura coperta al di sotto della quale sarà posizionata una pulsantiera con videocitofono e cassette della posta. I vialetti pedonali interni conducono al vano scala comune ai cui lati si collocano spazi verdi condominiali attrezzati.

L'accesso carraio, posto in mezzeria tra i due fabbricati, è dotato di cancello con apertura telecomandata.

La sistemazione delle aree esterne sarà conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L., ed include le seguenti opere:

- sistemazione a verde e piantumazione del giardino condominiale;
- pavimentazioni esterne;
- recinzioni;
- illuminazione esterna;
- irrigazione aree verdi condominiali e predisposizione irrigazione aree verdi private.

In conformità a quanto indicato nelle tavole di progetto, alcuni alloggi del piano terra sono dotati di aree giardino in uso esclusivo, in parte pavimentate come indicato negli elaborati grafici.

Le aree a verde in uso esclusivo degli appartamenti ubicati al piano terra vengono preparate con terreno naturale e uniformità nella scelta delle pavimentazioni, recinzioni, illuminazione esterna.

La messa a dimora delle piante e cespugli nelle aree a verde in uso esclusivo sono a carico dell'acquirente, mentre la semina del tappeto erboso per le aree a verde privato e verde comune saranno a carico del venditore.

Dal momento della consegna dell'immobile la manutenzione e la cura delle aree a verde facenti parte del condominio saranno a carico delle unità immobiliari.

Vengono collocate in opera, entro pozzetti, idonee prese d'acqua per l'irrigazione munite di rubinetti portagomma nonché di predisposizione elettrica.

Lungo il perimetro del lotto, i lati confinanti con le aree pubbliche sono delimitati da recinzione come indicato nelle norme tecniche del Piano Urbanistico Attuativo.

L'illuminazione delle parti comuni avverrà con lampioni su stelo con diffusore, scelti dalla Direzione Lavori, dotati di lampade fluorescenti a basso consumo, allacciati al contatore generale.

2.4 RETI TECNOLOGICHE

Sono previste le seguenti dotazioni tecnologiche:

- impianto di adduzione acqua potabile
- impianto di adduzione energia elettrica
- impianto di scarico (fognature) acque meteoriche;
- impianto di scarico (fognature) acque nere;
- impianto di climatizzazione invernale ed estiva
- impianti per le telecomunicazioni
- impianto ascensore

Gli impianti di cui sopra sono dimensionati e realizzati secondo le disposizioni e il progetto approvati dagli Enti Erogatori e dal Comune di Collecchio.

Sono a carico dell'acquirente le spese di allaccio e di posa dei contatori collocati in appositi spazi.

2.5 PARTI COMUNI

Sono parti comuni dell'edificio:

- le fondazioni, le strutture portanti, i tetti, le scale, il portone e l'atrio d'ingresso;
- i corridoi delle cantine, la strada di accesso alle singole autorimesse;
- locali di interesse comune;
- 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, 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;
- le aree esterne e i percorsi pedonali non in uso esclusivo.

3. DESCRIZIONE DELLE OPERE E DELLE FINITURE

3.1 OPERE STRUTTURALI

3.1.1 Fondazioni e reinterri

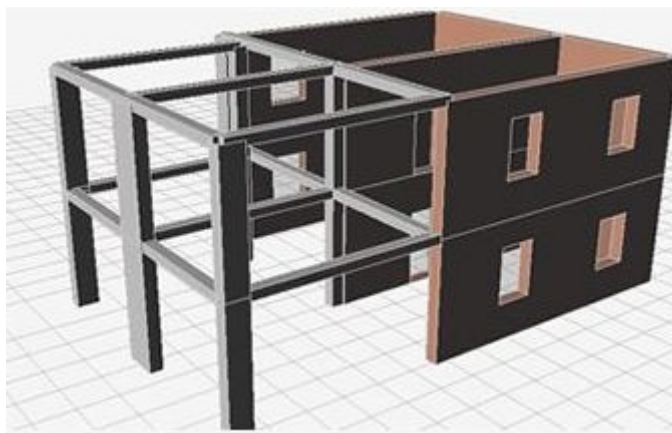
La quota di profondità dello scavo di splateamento e dello scavo di fondazione, sarà fissata dalla Direzione dei Lavori in relazione alla natura del terreno ed all'altezza delle strutture di fondazione.

Le strutture portanti in fondazione dell'edificio saranno costituite da travi rovesce o platee in c.a. di adeguate dimensioni che poggeranno sul magrone di fondazione precedentemente steso sul terreno, nel rispetto della vigente normativa antisismica.

Dalle travi rovesce o platee si eleveranno le strutture in elevazione, i vani scala e il vano ascensore.

Saranno eseguite adeguate opere di isolamento ed impermeabilizzazione tra lo spiccatto delle fondazioni e le murature di elevazione.

3.1.2 Strutture portanti verticali



Le strutture portanti in elevazione dell'edificio saranno eseguite in cemento armato gettato in opera.

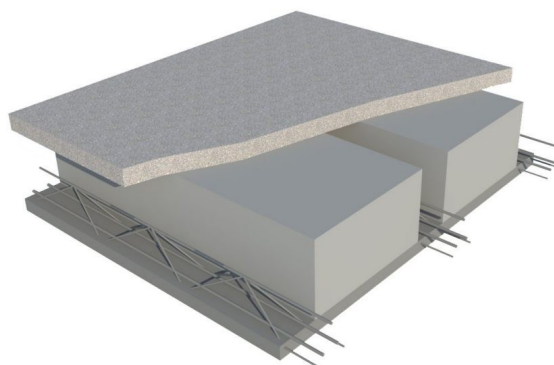
Saranno rispettate le caratteristiche dei materiali indicate nei disegni di progetto strutturale.

Le dimensioni e le sagome delle strutture saranno quelle che risulteranno dai calcoli strutturali nel rispetto della normativa anti-sismica.

Tutti i materiali componenti le strutture (inerti, cemento, additivi, acciaio, ecc.) saranno individuati dal progettista e portati in cantiere da fornitori di primaria importanza.

Particolare cura verrà impiegata per la realizzazione di eventuali calcestruzzi che si presenteranno omogenei e privi di "vespai".

3.1.3 Struttura portante orizzontale Solai



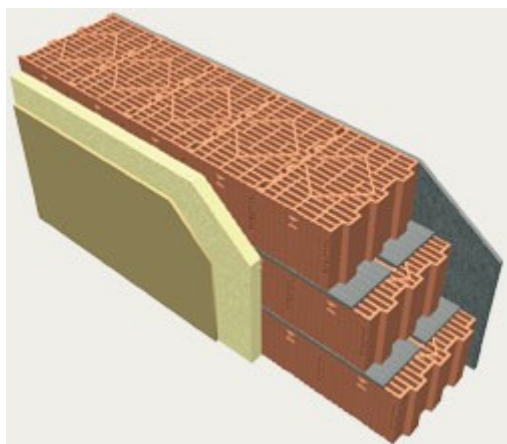
I solai interpiano saranno in lastre predalles con armatura metallica determinata dai calcoli statici, costruiti in opera o con pannelli prefabbricati, atti a sopportare un carico accidentale di 200 kg/mq oltre carico permanente. In ogni solaio, in corrispondenza dei muri perimetrali, verranno realizzate le coree perimetrali opportunamente armate. In corrispondenza delle canne fumarie sarà ricavato un anello di calcestruzzo opportunamente armato. I solai di copertura saranno in lastre predalles.

3.1.4 Rampe, Vani Scale, Balconi, Cornicioni, Vani Ascensore

Tutte le travi, i pilastri, le solette delle scale e dei balconi, ossia i calcestruzzi per qualsiasi tipo di opera in CA, compresi getti dei solai, saranno confezionati con calcestruzzo di classe minima C25/30, con armatura metallica secondo le disposizioni della D.L. e del progettista strutturale.

3.2 OPERE COMPLETAMENTO

3.2.1 Murature perimetrali di tamponamento



L'involucro verticale dell'edificio ad alta efficienza energetica sarà costruito con blocchi in laterizio alveolato dello spessore minimo di cm 25. In ottemperanza alle normative vigenti in materia di contenimento energetico ed abbattimento acustico, esternamente, nelle sole porzioni intonacate, sarà realizzato un cappotto esterno in lastre di EPS spessore da definire in sede di calcolo energetico redatto da tecnico abilitato. In prossimità, invece, delle porzioni che prevedono il rivestimento con mattoni faccia-vista l'involucro verticale sarà dotato di contro-parete interna con intercapedine isolato.

La tipologia “a cappotto” su tutte le strutture portanti garantisce il miglior isolamento termico ed acustico. Saranno pertanto rispettati nelle metodologie costruttive le classi energetiche introdotte dal D.Lgs. 192/05 e s.m.i. che, per l'edificio qui descritto, sono da ricondurre alla classe energetica “A4”.

In sede di redazione di progetto esecutivo si valuterà, in sinergia con il tecnico competente in materia di efficientamento energetico, la possibilità di garantire l'isolamento di tutto l'involucro edilizio, esclusivamente con una controparete interna, anche in corrispondenza delle pareti non oggetto di rivestimento in mattoni faccia- vista.

Internamente tutte le pareti saranno finite da contro-parete in cartongesso e sarà realizzato un controsoffitto per il passaggio degli impianti.

Le murature divisorie tra le unità abitative, non portanti, saranno in laterizio con idoneo isolamento o tipo “gas beton” e strato di materiale fonoassorbente per garantire l'isolamento acustico.

3.2.2 Pareti divisorie interne

Le divisorie interne saranno eseguite in cartongesso con doppia lastra per parte e struttura metallica a telaio. Al loro interno sarà posto isolamento termo acustico in lana di roccia. Nei bagni saranno utilizzate lastre idonee agli ambienti umidi, sia per le cucine che per i bagni (esclusivamente zona sanitari e termoarredo) saranno adottati idonei elementi per il sostegno dei pensili.

3.2.3 Coperture

La copertura degli edifici è realizzata conformemente alla tipologia della struttura portante, garantendo gli opportuni livelli prestazionali. Gli edifici avranno una copertura a falde in andamento, con struttura portante in laterocemento, come meglio indicato nella planimetria generale in scala 1:200 e dai prospetti.

Il pacchetto della copertura sarà costituito da:

- solaio inclinato in laterocemento;
- barriera al vapore;
- strato coibente in polistirene o similare (lo spessore sarà definito dal progetto del termotecnico)

-
-
- massetto
 - Impermeabilizzazione doppia guaina.
 - Manto di copertura in tegole effetto coppo.

Il lavoro sarà realizzato con le opere necessarie per dare l'opera finita a regola d'arte: scossaline, pluviali, canali di gronda, sfianti, linee vita, se necessario.

3.2.4 Parapetti di scale, balconi e terrazze

I parapetti delle scale, balconi e terrazze saranno realizzate come da progetto architettonico. In parte saranno realizzate in ferro, in parte in muratura.

Alcuni terrazzi e logge saranno completati con schermature brise -soleil in alluminio verniciato.

3.2.5 Lattenerie

Canali di gronda sezione quadrata, pluviali e converse saranno eseguiti in lamiera di lamiera preverniciato di idoneo spessore e sviluppo e collocati nelle zone opportune al fine di raccogliere in maniera appropriata le acque meteoriche e a tal fine sarà redatto idoneo progetto.

3.2.6 Scarichi verticali , Esalatori, Fognature

Tutte le tubazioni di scarico, gli esalatori sono realizzate con idonei materiali e secondo le normative vigenti.

Le fognature sono eseguite in conformità al progetto esecutivo depositato presso il Comune di Collecchio.

Tutta la rete orizzontale delle fognature, di qualsiasi diametro essa sia, sarà in tubi di plastica di idoneo spessore e sezione ed allacciata alla fognatura comunale, il tratto di fognatura sarà intervallato da pozzetti di ispezione di idonea dimensione posati nel numero e nei punti indicati dalla Direzione dei lavori. La rete di fognatura orizzontale, verrà posata su soletta in calcestruzzo e rinfiancata.

Le colonne di scarico delle cucine e dei bagni saranno in PVC per scarico con temperatura sino a 100°.

Le colonne delle acque nere dei bagni, in Pvc leggero, continueranno sino al soffitto con funzione di sfiato.

La rete fognaria in tutte le sue componenti sarà progettata e realizzata in conformità ai regolamenti locali di igiene.

3.2.7 Isolamento Termico

Le murature esterne verranno rivestite con cappotto isolante dello spessore adeguato (come da indicazioni del termotecnico) con finitura ad intonaco e colorato con le tonalità scelte dalla D.L.

In prossimità, invece, delle porzioni che prevedono il rivestimento con mattoni faccia-vista l'involucro verticale sarà dotato di contro-parete interna con intercapedine isolato.

Saranno opportunamente coibentate, come da Legge 10 a firma del tecnico incaricato, anche le pareti verso vani non riscaldati come cantine, o vano scala. Sarà adeguatamente isolato il primo solaio contro terra con strati isolanti in polistirene e XPS o altri materiali equivalenti. Il solaio di copertura sarà isolato con XPS da 14 cm (lo spessore definitivo sarà comunque determinato dal termotecnico in sede di progettazione esecutiva) o materiale equivalente.

3.2.8 Isolamento Acustico

Al fine di garantire un buon isolamento acustico dei singoli alloggi, vengono adottati particolari accorgimenti nelle pareti divisorie fra gli alloggi e negli scarichi verticali, nella scelta dei serramenti, nei termini di legge.

3.3 OPERE DI FINITURA

3.3.1 Finitura pareti esterne

Le pareti esterne sono in parte intonacate con colorazione a scelta della D.L e in parte rivestite con mattoni facciavista.

3.3.2 VESPAI, SOTTOFONDI

Al di sotto del fabbricato, su tutte le superfici libere, verrà realizzato un vespaio in elementi in pvc tipo "igloo" con sovrastante massetto c. 8/10 in calcestruzzo a q.li. 2,50/3,00.

In ogni locale di abitazione al piano terra l'isolamento termico a pavimento degli alloggi sarà costituito da uno strato di materiale isolante, le cui caratteristiche saranno indicate dal termotecnico.

3.3.3 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti delle autorimesse saranno in gres, formato 30X60 o altro formato a discrezione della DL, antiscivolo.

Le cantine, i locali tecnici e i relativi corridoi condominiali di distribuzione sono realizzati in gres porcellanato antisdrucciolo, mentre gli atri di ingresso degli edifici, le rampe scale e i pianerottoli sono rivestite in lastre di gres porcellanato collezione Portland, colore bianco, formato 60 x 120 cm.

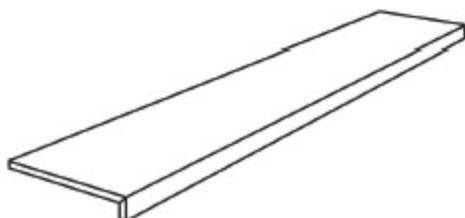
Collezione Portland - colore preferenziale Bianco



Formati disponibili = 100x100 rett // 60x120 rett // 120x120 rett

Battiscopa disponibile = misura 6,5x60 // 6,5 x100

In abbinamento per scala



Gradino Costa retta, misura 30x120 x h3.3.
Realizzabile in tutti i colori

Esternamente le pavimentazioni della strada carrabile sarà realizzata in autobloccante, i posti auto esterni in pavimentazione in blocchi di cemento tipo drenante; i vialetti esterni sono realizzati in autobloccante in cls colorato.

I pavimenti e rivestimenti interni saranno realizzati in gres porcellanato di prima scelta con posa dritta e con fughe minime; battiscopa abbinato.

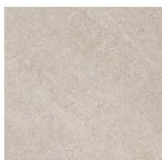
La possibilità di scelta verte su due differenti collezioni:

COLLEZIONE ECLETICA (campionatura visionabile presso la sala mostra del fornitore). Disponibilità di differenti colori e formati.

Formati disponibili: 100 x 100 cm - 60 x 120 cm - 50 x 100 cm



Colori disponibili



argento



beige



bianco

Colore preferenziale = Bianco



nero



piombo

I rivestimenti

dei bagni, in gres porcellanato di prima scelta, abbinati alla collezione eclettica potranno essere scelti tra due collezioni:

- collezione eclettica con colori base e decori
- collezione Infinita con colori base e decoro "rigato"

L'altezza dei rivestimenti verrà definita dal progettista secondo le diverse esigenze estetiche. Formato: 60 x 120 cm

Rivestimento = Collezione Eclettica - colori di base - e decori (Frammenti e Insetto decoro)

Eclettica - Frammenti - 60x120



argento frammenti

Eclettica - Insetto decoro - 60x120



Insetto decoro argento

IN ALTERNATIVA

Collezione Infinita - colori di base - e decoro "rigato" (colore preferenziale Oliva)



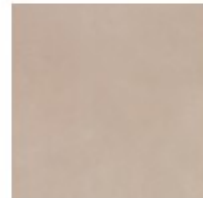
asparago



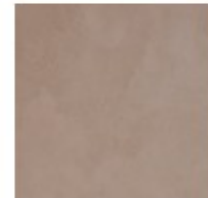
avio



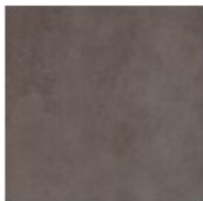
cenere



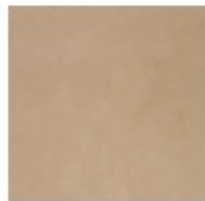
champagne



corda



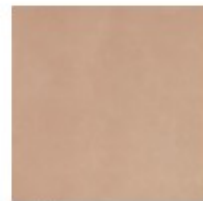
fumo



grano



nociola



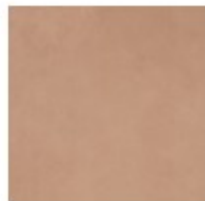
nudo



oliva



panna



pesca



tortora



decoro "rigato" - su tutti i colori di fondo

COLLEZIONE EVOCA (campionatura visionabile presso la sala mostra del fornitore).

Disponibilità di differenti colori e formati.

Formati disponibili: 100 x 100 cm - 60 x 120 cm - 50 x 100 cm

Pavimento = Collezione Evoca

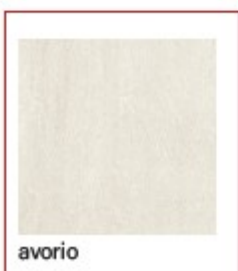


Colori disponibili

Colore preferenziale : Avorio



ambra



avorio



cenere



grafite



terra

I rivestimenti dei bagni, in gres porcellanato di prima scelta, abbinati alla collezione evoca potranno essere scelti tra due versioni:

-Versione IN (travertino)

-Versione Contro (travertino cross Cut)

Rivestimento = Collezione In-Contro

Versione IN (Travertino)



Versione Contro (Travertino Cross Cut)



Colori disponibili



Colori preferenziali = Ivory e Cream

Versione IN
Formato 60x120 rett // 100x100 rett

Versione CONTRO
Formato 60x120 rett // 100x100 rett

I terrazzi, saranno pavimentati con mattonelle in gres porcellanato non levigato di prima scelta formato 30*60, posati dritti e fugati sottili certificate per esterni, su campionatura visionabile presso la sala mostra del fornitore

I marciapiedi, i vialetti di accesso pedonale e verranno pavimentati con piastrelle in gres porcellanato antigelivo , completi di battiscopa.

Non sono previsti rivestimenti in corrispondenza delle pareti delle cucine.

Zoccolino perimetrale interno in gres.

La gamma dei pavimenti e dei rivestimenti saranno visibili per la scelta finale presso rivenditore di zona in accordo con la Ditta esecutrice.

3.3.4 SOGLIE E DAVANZALI

Soglie e davanzali saranno realizzati in pietra naturale o altro materiale preventivamente campionato dalla Direzione Artistica con spessore 3 cm con gocciolatoio.

3.3.5 TINTEGGIATURA

La tinteggiatura interna dell'abitazione sarà eseguita, su tutte le superfici con traspirante di colore bianco "caldo".

Eventuali variazioni dei colori saranno a carico del cliente.

3.3.6 SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni saranno con le seguenti caratteristiche:

- I serramenti, finestre, porte - finestre, di tutti i locali di saranno realizzati in pvc, colore bianco, aventi spessore 92 mm e con K-termico inferiore a 1, con doppia guarnizione, gocciolatoio, vetro isolante (vetrocamera) e quelli a battente saranno dotati di movimento anta ribalta.
- In corrispondenza delle zone destinate al soggiorno sono previste porte finestre il cui serramento sarà del tipo alzante scorrevole (parte scorrevole che scorre sulla parte fissa) , mentre in tutte le altre tipologie di aperture, sino ad una larghezza 1.40ml, i serramenti saranno ad ante battenti.

-
-
- Gli ingressi alle unità abitative saranno dotati di portoncini blindati, colori Ral, con pannellatura interna liscia in laminato uguale alle porte interne.



Esempio di Serramenti esterni



Esempio di Serramenti esterni : alzante scorrevole per portici e terrazze



Esempio di Portoncino di ingresso

3.3.7 OSCURANTI

I sistemi oscuranti saranno attuati con tapparelle in alluminio tinta Ral, motorizzate, dotate di cassonetto superiore per l'avvolgimento e di guide laterali a scomparsa per lo scorrimento, dotati di Thermocasse composte da :cassonetti in EPS, isolati termicamente, con ispezione, spalle in EPS, sottobancale in EPS.



Esempio di tapparella/frangisole

3.3.8 SERRAMENTI INTERNI

Le porte interne saranno a battente e/o scorrevoli del tipo tamburato. La porta è di tipo liscio comprensiva di stipite, cornici, coprifili e maniglia.



Esempio di porta interna

4 DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

Il complesso si caratterizza per la scelta di soluzioni tecnologiche avanzate, finalizzate a garantire comfort e funzionalità, uniti al rispetto per l'ambiente e al massimo contenimento dei consumi.

4.1 IMPIANTO RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

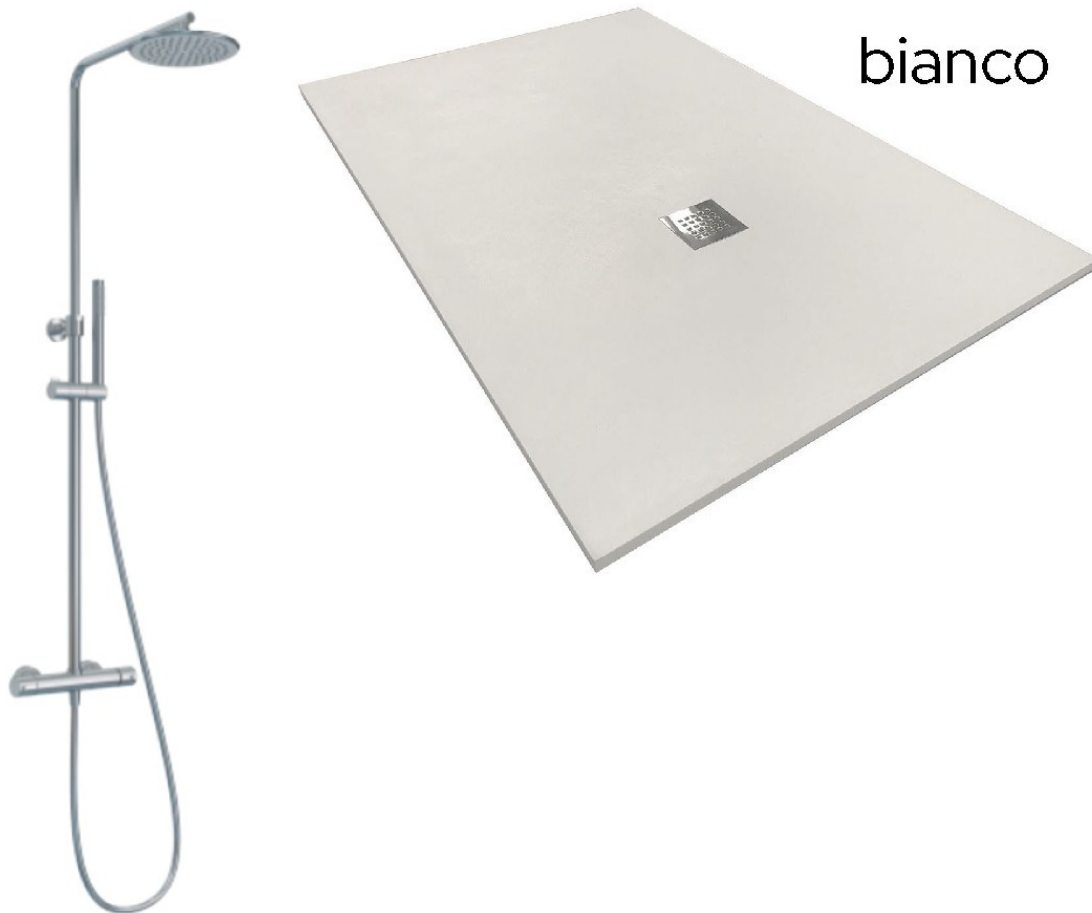
Soluzione all-in-one EHS TDM PLUS – EHS ClimateHUB R32

Riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda saranno eseguiti con soluzione all-in-one per la produzione di acqua calda sanitaria più, ad aria raffrescamento nel periodo estivo e riscaldamento nel periodo invernale.

L'abitazione pertanto sarà NO GAS in modo di ridurre consistentemente l'impatto sul pianeta.

L'impianto sarà dotato di un'unità interna ed un'unità esterna, il riscaldamento e il raffrescamento nella zona giorno e nella zona notte sarà di tipo canalizzato con temperatura regolabile in ogni stanza da apposito termostato. Sarà inoltre presente un sistema di VMC (ventilazione meccanica controllata) con possibilità di accensione e spegnimento manuale e con integrato controllo umidità per un corretto ricambio dell'aria e sarà opportunamente certificato come previsto dalla normativa vigente. Sarà presente un sistema integrato di sanificazione aria.





4.3 RETE SCARICHI ACQUE NERE

Tutte le reti interne al fabbricato sono in polietilene silenziate tipo GEBERIT -SILENT o similare installate secondo le indicazioni del DL e dotate di tutti i pezzi speciali, ispezioni, ventilazioni, braghe, giunti di dilatazione.

4.4 IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà del tipo sottotraccia e sarà conforme alle normative vigenti. Ogni unità sarà dotata di quadri elettrici, linee di distribuzione, impianto di messa a terra, impianto apertura elettrica cancelletto pedonale, punti luce per illuminazione esterna, prese ed interruttori con placche in materiale plastico colore bianco ditta Vimar total look o similare.

4.4.2 DOTAZIONI IMPIANTI ELETTRICI APPARTAMENTI

Dotazioni (livello 1 / CEI 64-8) per gli ambienti-tipo dei vari appartamenti per appartamenti fino a 100 mq.

a In ogni unità abitativa saranno installati:

- interruttore generale automatico;
- nel soggiorno-cucina: tre punti luce deviati, nove prese bivalenti;
- nelle camere da letto: punto luce con accensione in tre punti, tre prese bivalenti;
- nel corridoio notte: un punto luce acceso da tre punti;
- nel bagno: due punti luce interrotti, suoneria per bagno e una presa bivalente;
- all'ingresso e nella zona retrostante un punto luce esterno esclusa la fornitura della plafoniera;
- suoneria a pulsante esterna al cancello principale.

b Illuminazione box: sarà munito di punto luce deviato, compreso di neon.

c Impianto videocitofonico:

- verrà disposto un impianto di videocitofono.

d Tubazioni per l'impianto telefonico:

- L'alloggio sarà munito di tubi per il passaggio dei cavetti dell'impianto telefonico urbano, che verranno successivamente posti in opera dalla Società concessionaria;

e Predisposizione impianto allarme:

- L'alloggio sarà munito dei soli tubi di passaggio di cavetti per l'installazione dei classici componenti di un sistema di allarme (centrale, sirena, pulsantiera, sensori ecc)
- Verranno installati solo i contatti sui serramenti perimetrali (operazione non fattibile dopo il montaggio dei serramenti)

4.4.3 UTENZE COMUNI

Le scale, l'ascensore e le relative parti comuni, i corridoi delle cantine, l'illuminazione esterna, le centrali tecnologiche comuni, l'illuminazione della strada perimetrale di accesso alle singole autorimesse sono alimentati elettricamente da un apposito contatore condominiale le cui competenze saranno suddivise tra le unità immobiliari.

L'impianto di illuminazione è realizzato con plafoniere a scelta della Direzione Lavori, comandato da pulsanti luminosi e temporizzatore per lo spegnimento automatico.

4.5 IMPIANTO FOTOVOLTAICO

- Impianto fotovoltaico sarà dimensionato in sede di progettazione esecutiva in base ad ogni singola unità abitativa: sono previsti i moduli in copertura ed inverter al piano (in nicchia in terrazza)
- Batteria di accumulo per impianto fotovoltaico.

4.6 IMPIANTO TV E TELECOMUNICAZIONE

Le unità immobiliari fanno capo ad un'unica antenna centralizzata e parabola satellitare idonea per la diffusione di segnali televisivi terrestri digitali e i satellitari in chiaro (disponibili in zona).

4.7 IMPIANTO TELEFONICO

La rete telefonica di ogni appartamento fa capo alla cassetta di derivazione di piano, posta nel vano scala. La colonna montante di ogni scala fa capo al box Telecom posto al piano terra. Ogni appartamento è dotato di predisposizione per l'allaccio al gestore della telefonia.

4.8 IMPIANTO CITOFONICO

Ogni alloggio sarà dotato di impianto citofonico così costituito:

- da una unità di ripresa esterna collocata al cancello pedonale dell'ingresso principale.

- da un posto interno, costituito da un televisore da 6", marca URMET o similari del tipo incassato fissato alla parete, ad accensione rapida, citofono incorporato, pulsanti per apertura dell'ingresso del vano scala.

4.9 APERTURA E CONTROLLO AUTOMATICO DEGLI ACCESSI

Il cancello carraio è dotato di apparecchiatura per il funzionamento automatico alimentato a 24 Volts.

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.

4.10 IMPIANTO ASCENSORE

L'impianto ascensore è ad azionamento elettrico con motore in vano corsa e con cabina di dimensioni idonee a garantire l'accessibilità per portatori di handicap.

La cabina è rivestita e rifinita a scelta della Direzione Lavori.

L'impianto è munito di accessori d'uso e impianti elettrici a norma, e di tutti quegli apparecchi necessari per un perfetto funzionamento e per garantire la massima sicurezza.

L'impianto ha le seguenti caratteristiche:

- portata secondo normative legge 13;
- velocità circa 0,63 m/sec. - rallentamento 0,15;
- fermate n. 2/3;
- vano corsa in cemento armato;
- manovra automatica di ritorno al piano ed apertura porte;
- porta cabina con funzionamento automatico e dotata di cellula fotoelettrica.

4.11 IMPIANTO IRRIGAZIONE AREE VERDI

Nei giardini privati è collocato in idonea posizione n. 1 pozzetto con presa acqua (valvola a sfera e rubinetto) allacciata alla rete privata.

Nelle aree condominiali è realizzato un idoneo impianto d'innaffiamento automatico.

5. ALLACCIAMENTI ALLE RETI PUBBLICI SERVIZI

Gli allacciamenti Enel, Acqua, Telecom, saranno realizzati dalla ditta esecutrice, ma a spese a carico degli acquirenti come l'attivazione dei contatori.

6. POSTI AUTO - GARAGE

Per ogni unità abitativa sarà garantito un garage pertinenziale; i garage eccedenti potranno essere acquistati separatamente (fino ad esaurimento).

7. CLAUSOLA ARBITRALE

Le parti al fine di dirimere sul nascere eventuali contestazioni in merito all'esecuzione dei lavori, convengono di nominare concordamente un professionista, che agirà da amichevole compositore senza formalità alcuna di rito, in modo insindacabile ed inappellabile sulle controversie per le rispettive competenze.

8. MODIFICHE AL PROGETTO

Vengono riservate alla parte venditrice le variazioni strutturali, architettoniche e di pianta, le eventuali varianti per installazione di impianti, nonché le decisioni sui particolari costruttivi e di finitura interni ed esterni eventualmente sfuggiti nella descrizione del presente capitolato, che a suo giudizio esclusivo si rendessero necessari durante la costruzione, per ottenere un complesso rispondente alle esigenze di tutti i servizi. Le modifiche nella forma ubicazione di travi e pilastri in cemento armato, nonché delle colonne di scarico e canne fumarie con relative fodere, verranno stabilite dalla parte venditrice e dal Direttore dei Lavori in modo insindacabile; nessuna opposizione in merito potrà essere fatta dalla parte Acquirente.

Qualsiasi tipo di variazione progettuale interna o esterna richiesta dagli acquirenti, avrà un costo nei confronti del proprietario dell'immobile oggetto di modifica, da computare in base all'entità delle opere da realizzare e delle autorizzazioni da

richiedere, da corrispondere prima del rogito direttamente ai Progettisti incaricati del progetto dell'immobile.

I lavori extra capitolato non devono assolutamente rallentare o ostacolare la consegna dell'immobile e devono essere pagati prima del rogito ai rispettivi esecutori. L'acquirente non può di sua iniziativa fare lavori o modifiche di qualsiasi entità se non accettate dalla DL.

Le visite in cantiere all'immobile oggetto di costruzione devono essere preventivamente concordate con il Responsabile della Sicurezza.

Le pratiche catastali saranno a cura della parte venditrice e a spese degli acquirenti e saranno pari a 1.500,00 €/unità abitativa.

Letto, confermato e sottoscritto

.....

.....