

CAPITOLATO DI VENDITA



EDIFICIO RESIDENZIALE

LYRA

1. IL PROGETTO

1.1 LOCALIZZAZIONE

Il progetto si inserisce all'interno di un piano di lottizzazione situato in una zona residenziale compresa tra Via Montello e Via Galileo Galilei, a Giulianova. L'area, caratterizzata da un contesto tranquillo e di qualità urbana, è già servita dalle principali infrastrutture e dotazioni territoriali. La posizione strategica, a circa 700 metri dal litorale, consente di coniugare la comodità dei servizi con un elevato livello di vivibilità e benessere ambientale.

1.2 DESCRIZIONE INTERVENTO

L'intervento prevede la realizzazione di un edificio residenziale articolato su tre livelli fuori terra e un piano interrato. L'accesso al lotto avverrà da Via Montello e da Via Galileo Galilei, garantendo una funzionale distribuzione dei percorsi interni. All'interno dell'area verrà infatti realizzata una viabilità ben organizzata, sia carrabile sia pedonale, che condurrà direttamente all'ingresso principale dell'edificio.

L'accesso carrabile sarà assicurato da una rampa che permetterà di raggiungere il piano interrato, destinato ad ospitare i garage e i fondaci delle singole unità immobiliari. All'esterno saranno inoltre disponibili posti auto privati ad uso esclusivo, nella misura di uno per ciascun appartamento.

L'accesso pedonale avverrà tramite un ampio camminamento condominiale, pavimentato e ben inserito nel contesto, che guiderà direttamente all'ingresso dell'edificio.

Sia la viabilità carrabile sia i percorsi pedonali saranno aree comuni condominiali, e la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico delle singole unità immobiliari, secondo le tabelle millesimali.

L'edificio comprenderà complessivamente sedici appartamenti di diversa metratura:

- sei unità al piano terra, ciascuna dotata di uno spazio esterno ad uso esclusivo;
- cinque unità al primo piano;
- cinque unità al secondo piano.

In aderenza al parcheggio pubblico, lato ovest, è inoltre prevista la realizzazione di una Isola Ecologica condominiale opportunamente schermata e organizzata, destinata alla raccolta differenziata dei rifiuti.

In un'ottica di sostenibilità ambientale e gestione responsabile delle risorse, il progetto prevede l'installazione di una cisterna interrata per la raccolta delle acque meteoriche nell'area dei parcheggi condominiali. L'acqua piovana sarà così accumulata e successivamente riutilizzata per usi non potabili all'interno del complesso (ad esempio irrigazione delle aree verdi condominiali e lavaggio degli spazi comuni), contribuendo alla riduzione dei consumi idrici complessivi.

1.3 PARTI COMUNI

Saranno parti comuni dell'edificio:

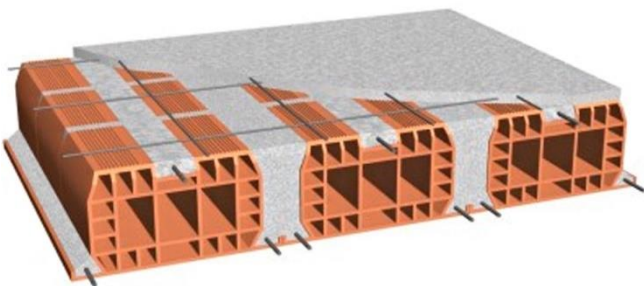
- Le fondazioni, le strutture portanti, i tetti, le scale a servizio degli alloggi, il portone e l'atrio di ingresso
- I corridoi, le rampe ed il percorso al piano interrato a servizio dei garage, il locale tecnico, nonché altri simili locali di interesse comune;
- Le aree esterne ed i percorsi pedonali non di uso esclusivo;
- Le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune quali: gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, impianti TV, energia elettrica e riscaldamento, nonché la linea telefonica, il tutto fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva ai singoli acquirenti.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERE

2.1 OPERE STRUTTURALI

Le **fondazioni** e le **murature interrate** saranno realizzati in cemento armato con idonei sistemi di impermeabilizzazioni contro l'umidità.

La **struttura portante** sarà di tipo tradizionale realizzata con pilastri e travi in c.a. in conformità alle norme antisismiche e alle NTC 2018, il solaio sarà realizzato in latero cemento con pignatte e travetti precompressi oltre al getto di calcestruzzo dello spessore di 30 cm.



Le **scale**, **pianerottoli** e **balconi** saranno realizzati in cemento armato.

Rampa di accesso ai box sarà realizzata con getto di massetto in cls con interposta rete elettrosaldata, compresa finitura a lisca di pesce.

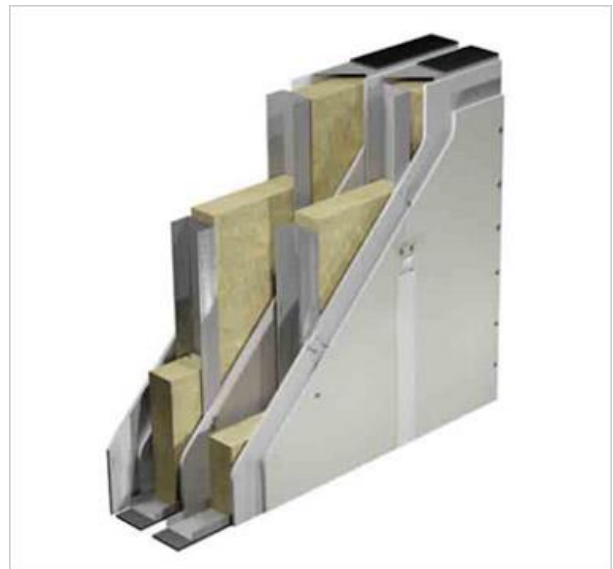
La **copertura** sarà realizzata in laterocemento, con struttura portante tradizionale costituita da travetti e pignatte, completata da soletta in calcestruzzo armato.

2.2 MURATURE DI TAMPONAMENTO

Le **murature di tamponamento** esterne saranno realizzate tramite blocchi di laterizio tipo Poroton da 30 cm isolate esternamente tramite un sistema a "cappotto" con pannello in EPS grafitato di spessore 10 cm e finitura ad intonachino con colore a scelta della Direzione Lavori, il tutto nel rispetto della normativa vigente nel campo dell'efficientamento energetico.



Le **tramezzature** saranno realizzate con pareti in cartongesso composta da n.2 lastre tipo LADURA, n.2 lastre BA13, struttura da 75 mm, lana di roccia 65/70 mm 70 kg per un migliore confort acustico di spessore 11 cm, mentre le pareti di divisione tra gli alloggi e a confine con il vano scala saranno realizzati pareti antieffrazione sempre in cartongesso composte da doppia struttura da 75 mm, n. 3 lastre tipo LADURA, n. 2 lastre BA13, doppia lana di roccia 65/70 mm 70 kg.



I **divisori** dei box auto interrati e dei fondaci saranno realizzati con laterizi forati di spessore 8/12 cm successivamente intonacati.

Tutte le pareti in laterizio saranno rifinite con intonaco premiscelato a base cementizia di spessore 1,5 cm completo di paraspigoli e tutti gli accessori necessari.

2.3 FINITURE ESTERNE

La **pavimentazione al livello interrato** che riguarda i box auto, i fondaci ed i locali di servizio sarà realizzata con pavimento industriale lisciato superficialmente con pastina in cemento- quarzo e lisciatura eseguita con frattazzatrice meccanica a pale rotanti.



Le **pavimentazioni dei percorsi pedonali** esterni condominiali saranno finite in autobloccante o in gres porcellanato per esterni di primaria marca e formato adeguato.

La **pavimentazione dei balconi, logge e terrazzi** saranno realizzati in gres porcellanato, formato 40x40 completo di zoccolino in coordinato del medesimo materiale colore a scelta della Direzione Lavori, con caratteristiche di ingelività, e ottima attitudine ad essere posati su superfici continuamente esposte ai vari agenti atmosferici.

I **parapetti dei balconi** saranno realizzati in:

- Muratura in laterizio intonacata di altezza totale dal piano di calpestio di 110 cm. con copertina in lamiera zincata;
- Parapetto in alluminio estruso, con lamelle fisse, sezione rettangolare, montate su struttura portante in alluminio verniciato a polveri poliestere, finitura RAL a scelta della D.L., con un'altezza dal piano di calpestio di 110 cm.
- Brise-Soleil in continuità con i parapetti, in alluminio estruso, con lamelle fisse, sezione rettangolare, montate su struttura portante in alluminio verniciato a polveri poliestere, finitura RAL a scelta della D.L. Sistema resistente agli agenti atmosferici.
- Parapetto in vetro modello tipo SMART TOP, composta da profilo estruso in alluminio ossidato 25 µm. Fissaggio a pavimento, senza montanti verticali, comprensivo di elemento di tamponamento in vetro trasparente 8+8 stratificato, temperato e indurito, con un'altezza dal piano di calpestio di 110 cm.

I balconi saranno impermeabilizzati mediante guaina bituminosa e/o malta cementizia bicomponente elastica, gli scarichi saranno realizzati con idonea canalina o piletta a pavimento a scelta della D.L.

Le **lattonerie** saranno realizzate in lamiera preverniciata colore RAL a scelta della D.L., dello spessore 8/10 e comprendono pluviali (a sezione circolare Ø 80/100 a scelta della D.L.), i canali di gronda (sviluppo cm. 50), scossaline.

Nelle **aree private a verde** è prevista la stesa e modellazione meccanica del terreno con sistemazione a prato. Sarà inoltre previsto la predisposizione della canalizzazione per l'illuminazione esterna a uso esclusivo per ogni unità abitativa.

2.4 RECINZIONE

Le **recinzioni perimetrali** a confine saranno realizzate in muratura per un'altezza di 50 cm e con recinzione in ferro zincato e verniciato con colore a scelta della D.L. per un'altezza di 100 cm.

2.5 SISTEMA DI SMALTIMENTO ACQUE NERE E METEORICHE

La rete fognaria delle **acque nere** e quella delle **acque meteoriche** saranno conformi alle disposizioni previste dai vigenti regolamenti in materia, opportunamente dimensionate e realizzate con materiali idonei, poste in opera a regola d'arte su supporti e se del caso opportunamente protetti; verranno realizzati idonei pozzetti d'ispezione.

Le tubazioni potranno essere posizionate, se occorre, a vista all'interno dei singoli vani di proprietà ubicati al piano interrato (box, cantine, ecc.).

La **fognatura** verrà realizzata con materiali tipo Geberit Silent al fine di garantire la massima sicurezza e la massima durata dell'impianto realizzato.

L'impianto inoltre prevede scarichi interrati in PVC pesante con ispezioni e pezzi speciali, pluviali in lamiera zincata preverniciata 8/10, tubazioni per lo smaltimento acque dei box e pompe di sollevamento; Per tutte le colonne verticali di fognatura sono previste canne di esalazione primaria fino al tetto e relativo esalatore.

2.6 FINITURE INTERNE – AREE COMUNI

Le **tinteggiature interne** (pareti e soffitto) saranno eseguite per tutti i locali con idropittura di colore e marca a scelta della Direzione Lavori, data due mani più una mano di fondo, con rullo e/o pennello.

Le **porte basculanti dei box** al piano interrato saranno realizzate in lamiera zincata e verniciata, con finitura RAL da definire in fase esecutiva.



Le **porte dei fondaci** del piano interrato saranno costituite da un'anta in doppia lamiera d'acciaio zincata spessore 6/10, graffiata e verniciata con tinta RAL da definire in fase esecutiva.



Nel piano interrato sono presenti **porte tagliafuoco** ertificata REI 60/120, in acciaio zincato con anta coibentata, guarnizioni intumescenti, maniglia e serratura certificate. Completa di marcatura CE e conforme alle normative vigenti.



Nel rispetto delle normative vigenti, verrà installato un **ascensore** all'interno di un vano corsa dedicato, completo di porte automatiche a due ante scorrevoli su ogni piano. La fornitura prevista è della ditta KONE, o di marca equivalente con caratteristiche tecniche e qualitative comparabili. La cabina avrà dimensioni idonee a garantire l'accessibilità per portatori di handicap.



Il **portoncino d'ingresso condominiale di caposcala** sarà realizzato con profili in alluminio a taglio termico e pannelli coibentati ad alta efficienza. Anta complanare, finiture personalizzabili, serratura di sicurezza multipunto e soglia termica ribassata. Ottime prestazioni termoacustiche, trasmittanza termica $U_w \leq 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$. Completo di accessori e certificazioni a norma di legge.



Le superfici che compongono le **pavimentazioni di scale e pianerottoli** interne dell'edificio saranno realizzate in gres porcellanato effetto marmo del tipo Italgraniti Charm Experience – Invisible Gray nel formato 60cm x 120cm

Inoltre, saranno rivestite le pareti del vano scala al piano terra con lo stesso materiale del pavimento nel formato 120cm x 280cm, mentre ai livelli superiori saranno tinteggiate come indicato in precedenza.



2.7 FINITURE INTERNE – UNITA' IMMOBILIARI

Gli ingressi principali delle unità abitative saranno dotati di **portoncini blindati** conformi alla classe 3 della norma EN 1627, con dimensioni standard di 90x210 cm.

I portoncini saranno installati su telaio e contro telaio in metallo e avranno un rivestimento esterno con pannello pantografato in essenza laccato a colore, mentre la parte interna sarà rifinita con pannello laccato. La manigliera esterna sarà del tipo pomolo fisso con finitura cromo satinato, mentre all'interno sarà installata una maniglia abbinata nella stessa finitura. Ogni portoncino sarà inoltre dotato di spioncino ottico e dispositivo di apertura controllata tipo "Block".



Gli **infissi esterni** saranno in alluminio a taglio termico, con profili da 65/75 mm realizzati in alluminio primario lega 6060 stato fisico T5, conforme alla normativa UNI 9006/1.

Le vetrate saranno del tipo isolante, con trattamento basso emissivo, canalina bordo caldo e gas argon. Il fermavetro avrà forma squadrata, mentre la ferramenta sarà perimetrale a nastro in acciaio. È prevista un'apertura standard ad anta-ribalta con funzione di microventilazione. Le maniglie saranno in alluminio satinato.

I **controtelai** saranno del tipo monoblocco, con cassonetto a scomparsa in EPS fornito da ALPAC o similare. Le spalle laterali saranno in XPS rivestite in fibrocemento e predisposte per l'alloggiamento delle zanzariere.

Gli oscuranti saranno realizzati con **avvolgibili in alluminio coibentato**, dotati di movimentazione motorizzata. I monoblocchi saranno inoltre predisposti per l'integrazione con un sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC).



Le **porte interne** saranno fornite dalla ditta Bertolotto o da altro produttore con caratteristiche simili. Verranno installate complete di telaio in legno e anta tamburata, con finitura laccata bianca.

Ogni porta sarà dotata di tre cerniere a scomparsa, serratura magnetica, coprifili con alette da 9 cm e maniglia di forma quadrata in finitura cromo satinato.



Tutte le **pavimentazioni degli ambienti interni** saranno realizzate in gres porcellanato di prima scelta con formati 60x60 - 15x60 - 15x90 a discrezione dell'acquirente tra quelli proposti tra le migliori marche, compreso di battiscopa coordinato.

La posa della piastrella avverrà su sottofondo realizzato in sabbia e cemento con l'utilizzo di collanti appositi, sarà garantito un minimo di fuga tra i vari pezzi, che verrà idoneamente stuccata.

Vi potrete rivolgere a show room dedicati, dove personale qualificato potrà consigliarvi la soluzione più consona ai vostri gusti ed esigenze, spaziando su diversi materiali, oltre che di stili, passando da prodotti tradizionali a quelli più moderni e di design.

Marazzi - Dust



Pearl



Smoke



White



Cream



Marazzi - Homy



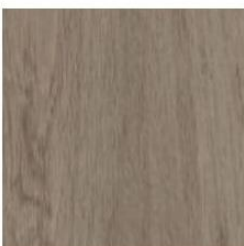
White



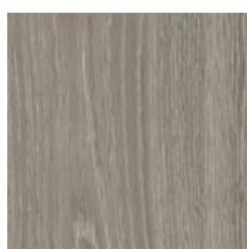
Beige



Dark



Taupe



Grey



Natural



Marazzi - Appeal

White



Sand



Grey



Anthracite



Taupe

**Marazzi - Room**

Bianco



Grigio



Beige



Antracite



Taupe



Marazzi - Treverheart



White



Beige



Brown



Grey

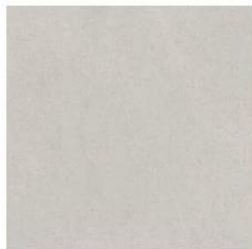


Taupe



Per i **bagni, lavanderia e WC** sono previsti dei **rivestimenti** di altezza 210cm in ceramica monocottura formato 20x50 o 25x75 cm posate a colla con sviluppo su tutte le pareti. Non sono previsti da capitolato eventuali decori, greche, listelli e pose particolari. Per quanto riguarda le **cucine** un rivestimento di altezza 100cm ad altezza 80cm da terra in ceramica monocottura con formato 20x50 o 25x75, posate a colla con sviluppo su parete attrezzata. Non sono previsti da capitolato eventuali decori, greche, listelli e pose particolari.

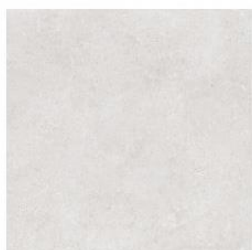
Marazzi - Stream Wall



White



Beige



Grey



Ivory



Marazzi - Appeal



White



Sand



Grey



Anthracite



Taupe



Sede Legale Viale Europa, 22 64023 Mosciano Sant'Angelo (TE)

P.IVA 02180940674

Info: 351.9436323 - Mail: info@hdimmobiliare.it

Web: www.hdimmobiliare.it

L'acquirente avrà la possibilità di scegliere i **sanitari** e le **rubinetterie** tra le seguenti proposte, al fine di soddisfare al meglio le proprie preferenze estetiche e funzionali.

Ideal Standard - i.Life B - T461401 - Vaso sospeso 355x540x335 mm completo di sedile Slim soft close



Ideal Standard - i.Life B - T461501 - Bidet sospeso 355x540x300 mm



Ideal Standard - i.Life D - T568001 - Vaso sospeso 340x530x355 mm completo di sedile Slim soft close



Ideal Standard - i.Life D - T568101 - Bidet sospeso 345x350x295 mm



Ideal Standard - i.Life B - T460501 - Lavabo top 610x510x180 mm



Hatria - Lif H3 Evo - Piatto doccia in varie dimensioni



Ideal Standard - Miscelatori lavabo - Ceralife D - BE11AA - Miscelatore lavabo 48x148x154 mm, 3.8 l/min (3 bar)



Ideal Standard - Rubinetteria bidet - Ceralife D - BE112AA - Miscelatore bidet 48x140x126 mm, 95 mm Sporgenza della bocca di erogazione, 3.8 l/min (3 bar)



Ideal Standard - Miscelatori per doccia - Ceralife D - BE114AA - Miscelatore ad incasso per vasca/doccia 163x123x201.5 mm



Ideal Standard - Aste doccia & doccette - Idealrain - BD778AA - Pacchetto doccia con finiture cromato



Nei box auto saranno installati un rubinetto acqua calda/fredda, con lavatoio.

Inoltre per ogni unità abitativa sarà installato un rubinetto acqua calda/fredda, con lavatoio nella area esterna di pertinenza esclusiva (balcone o giardino privato).

3. DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

Gli alloggi sono dotati di **impianti autonomi** sia per la produzione di acqua calda sia per uso riscaldamento che per uso sanitario.

3.1 IMPIANTO TERMICO

L'impianto di riscaldamento interno di ciascun alloggio sarà costituito da un **sistema radiante a pavimento**, realizzato mediante tubazioni in polietilene reticolato (PEX) ad alta resistenza, posate su pannelli isolanti con funzionalità termoisolante e di diffusione uniforme del calore. Nei locali bagno, l'impianto sarà integrato con termoarredi (scaldasalviette) elettrico con cronotermostato, per garantire un apporto termico supplementare e un adeguato comfort ambientale.

Ogni unità abitativa sarà equipaggiata con una **pompa di calore** aria-acqua full electric Daikin o similare ad alta efficienza energetica, installata all'esterno dell'alloggio, in apposita area tecnica dedicata e protetta. La pompa di calore sarà dimensionata per garantire sia la produzione di acqua calda sanitaria (ACS) mediante accumulo e scambiatore dedicato, sia l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento radiante, assicurando prestazioni ottimali anche in condizioni di temperatura esterna critica.

3.2 IMPIANTO IDRICO

L'**impianto idrico** è progettato per la distribuzione efficiente di acqua potabile fredda e calda sanitaria all'interno dell'edificio. Le colonne montanti sono realizzate in polietilene ad alta densità, dimensionate per garantire portate e pressioni conformi alle normative vigenti.

La distribuzione interna utilizza tubazioni in polietilene reticolare (PEX) o polipropilene (PP-R), scelti per la loro resistenza alla corrosione, ai fenomeni di calcare e alle escursioni termiche. Le tubazioni di acqua calda sono rivestite con isolamento termico in poliuretano espanso o schiuma elastomerica, al fine di minimizzare le dispersioni di calore e migliorare l'efficienza energetica complessiva dell'impianto.

Sono installate valvole di intercettazione a saracinesca o a sfera in punti strategici per consentire la sezionabilità del circuito e facilitare interventi di manutenzione senza interrompere il servizio sull'intera rete. L'intero sistema è dimensionato e installato secondo le normative UNI EN 806 e UNI 9182, garantendo sicurezza, durabilità e facilità di ispezione e manutenzione.

Nei box auto sarà installato un impianto completo che comprende un rubinetto per l'erogazione di acqua calda e fredda, un lavatoio funzionale e un sistema di scarico efficiente. Questo permetterà di avere a disposizione un punto acqua direttamente all'interno del box, facilitando così le operazioni di pulizia e manutenzione, rendendo l'ambiente più pratico e confortevole per gli utenti.

3.3 IMPIANTO ELETTRICO

Ogni utente stipulerà un contratto di fornitura individuale con l'ente erogatore del servizio.

L'impianto elettrico sarà di tipo domestico e verrà realizzato nel rispetto delle normative di legge vigenti.

L'impianto elettrico degli alloggi sarà derivato dal contatore ENEL individuale ed il montante sarà protetto da interruttore magnetotermico. Dal contatore individuale sarà inoltre derivata una linea protetta da interruttore magnetotermico differenziale (salvavita) per il circuito della singola cantina e del box.

Il montante del singolo alloggio sarà attestato in un quadretto di appartamento incassato a parete in classe II con grado di protezione IP4L. La consistenza del quadro elettrico sarà conforme alla tabella A, art. 37 della **norma CEI 64-8 per impianti di livello I**.

Le dotazioni impiantistiche del singolo appartamento saranno conformi alla norma CEI 64-8 art. 37 per impianti di livello I (tabella A Livello I), La scelta del posizionamento di alcune dotazioni verrà accordata sulla base di un progetto esecutivo assieme alla D.L. Potranno essere eseguiti **spostamenti dei punti luce e prese** previa autorizzazione scritta della Direzione Lavori.

Gli interruttori dei vari locali saranno posizionati nei punti più opportuni.

TABELLA A										
Per ambiente ⁽⁹⁾		livello 1			livello 2			livello 3 ⁽¹⁰⁾		
		Punti Prese ⁽¹¹⁾	Punti luce ⁽¹²⁾	Prese Radio/TV	Punti Prese ⁽¹¹⁾	Punti luce ⁽¹²⁾	Prese Radio/TV	Punti Prese ⁽¹¹⁾	Punti luce ⁽¹²⁾	Prese Radio/TV
Per ogni locale (ad es. camera da letto, soggiorno studio, ecc) ⁽¹³⁾	8 < A ≤ 12 m ² 12 < A ≤ 20 m ² A > 20 m ²	4 [1] 5 [2] 6 [3] ⁽¹⁴⁾	1 1 2	1	5 7 8	2 2 3	1	5 8 10	2 3 4	1
Ingresso ⁽¹⁵⁾		1	1		1	1		1	1	
Angolo cottura		2 (1) ⁽¹⁶⁾			2 (1) ⁽¹⁶⁾	1		3 (2) ⁽¹⁶⁾	1	
Locale cucina		5 (2) ⁽¹⁶⁾	1	1	6 (2) ⁽¹⁶⁾	2	1	7 (3) ⁽¹⁶⁾	2	1
Lavanderia		3	1		4	1		4	1	
Locale da bagno o doccia ⁽¹¹⁾		2	2		2	2		2	2	
Locale servizi (WC)		1	1		1	1		1	1	
Corridoio	≤ 5 m > 5 m	1 2	1 2		1 2	1 2		1 2	1 2	
Balcone/terrazzo	A ≥ 10 m ²	1	1		1	1		1	1	
Ripostiglio	A ≥ 1 m ²	-	1		-	1		-	1	
Cantina/soffitta ⁽⁹⁾		1	1		1	1		1	1	
Box auto ⁽⁹⁾		1	1		1	1		1	1	
Giardino	A ≥ 10 m ²	1	1		1	1		1	1	
Per appartamento ⁽⁹⁾		Area ⁽⁵⁾		numero	Area ⁽⁵⁾		numero	Area ⁽⁵⁾		numero
Numero dei circuiti ⁽⁶⁾		A ≤ 50 m ²		2	A ≤ 50 m ²		3	A ≤ 50 m ²		3
		50 < A ≤ 75 m ²		3	50 < A ≤ 75 m ²		3	50 < A ≤ 75 m ²		4
		75 < A ≤ 125 m ²		4	75 < A ≤ 125 m ²		5	75 < A ≤ 125 m ²		5
		A > 125 m ²		5	A > 125 m ²		6	A > 125 m ²		7
Protezione contro le sovratensioni (SPD) secondo CEI 81-10 e CEI 64-8 Sezione 534		SPD all'arrivo linea se necessari per rendere tollerabile il rischio 1			SPD all'arrivo linea se necessari per rendere tollerabile il rischio 1			SPD nell'impianto ai fini della protezione contro le sovratensioni oltre a quanto stabilito per i livelli 1 e 2.		
Prese telefono e/o dati		A ≤ 50 m ² 50 < A ≤ 100 m ² A > 100 m ²	1 2 3		A ≤ 50 m ² 50 < A ≤ 100 m ² A > 100 m ²	1 2 3		A ≤ 50 m ² 50 < A ≤ 100 m ² A > 100 m ²	1 3 4	
Dispositivi per l'illuminazione di sicurezza ⁽⁷⁾	A ≤ 100 m ² A > 100 m ²	1 2			2 3			2 3		
Auxiliari e impianti per risparmio energetico		Campanello, citofono o videocitofono			Campanello, videocitofono, anti-intrusione, controllo carichi, ad esempio relè di massima corrente.			Campanello, videocitofono, anti-intrusione, controllo carichi, interazione domotica		

Frutti con **placche di finitura** in tecnopolimero bianco serie BTicino o VIMAR per scale e unità abitative, con custodie e coperchi IP55 per box, cantine, spazio di manovra box, esterno.

Nelle cucine di questi edifici non sarà prevista l'installazione di tubazioni per l'adduzione del gas, una scelta progettuale volta a garantire un livello superiore di sicurezza sia per ciascuna unità immobiliare che per l'intero complesso condominiale. Questa soluzione elimina completamente il rischio di fughe di gas e la presenza di fiamme libere, fattori che possono rappresentare pericoli significativi in ambito domestico.

Di conseguenza, gli acquirenti dovranno utilizzare esclusivamente **piani cottura a induzione**, i quali offrono numerosi vantaggi rispetto ai tradizionali sistemi a gas. In particolare, l'assenza di fiamme riduce drasticamente il rischio di scottature accidentali, mentre la tecnologia a induzione consente di dimezzare i tempi di cottura rispetto ai metodi convenzionali.

Questa scelta tecnica comporta anche importanti benefici a livello impiantistico e di comfort abitativo: non sarà infatti necessario realizzare fori di areazione nelle cucine, migliorando così l'efficienza energetica complessiva dell'edificio. Tale intervento

contribuisce significativamente al raggiungimento della classe energetica A, oltre a incrementare la tenuta acustica dei locali, garantendo ambienti più silenziosi e confortevoli.

A supporto dei piani cottura a induzione, sarà predisposto un apposito punto di alimentazione elettrica dedicato, completo di tutte le protezioni necessarie a garantire sicurezza e funzionalità ottimale dell'impianto.

Il cavo in partenza dal quadro elettrico è dimensionato per una potenza massima pari a 4,5 kW (230 V).

L'illuminazione esterna dell'edificio sarà realizzata lungo i percorsi pedonali e carrai e le luci saranno di tecnologia led.

Le scale, l'ascensore, l'area esterna, le parti comuni come corridoi, locali tecnici l'illuminazione della rampa di accesso al livello interrato lo stesso livello interrato, saranno alimentati elettronicamente da un apposito contatore condominiale le cui competenze saranno suddivise tra le unità immobiliari.

I corpi illuminanti saranno a scelta della Direzione Lavori, comandati da pulsanti luminosi e temporizzatore per lo spegnimento automatico.

Ogni singolo box e ogni cantina sarà dotato di punto luce e di punto presa.

3.4 IMPIANTO DI TELECOMUNICAZIONI E SORVEGLIANZA

Gli appartamenti saranno dotati di impianto **tv digitale terrestre e satellitare** di tipo centralizzato e di **videocitofono**.

Ogni appartamento sarà dotato di predisposizione per allaccio del gestore della **telefonia**.

L'allaccio alla rete pubblica verrà gestito dalla Direzione Lavori.

Il tema della sicurezza è una cosa molto importante e che non può essere tralasciato in un edificio di nuova costruzione, pertanto verranno realizzate predisposizioni per futuri **impianti di allarme** per ogni unità abitativa, che saranno costituiti da canalizzazioni con tubo vuoto per futura realizzazione di impianto di tipo perimetrale (un punto per ogni serramento e portoncino d'ingresso) e volumetrico o ad infrarossi con scatole da incasso per inseritore, per centrale interna e punto per sirena esterna su balcone.

3.5 IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Ogni unità abitativa sarà dotata di un **impianto fotovoltaico** autonomo con potenza nominale pari a 3 kW, finalizzato alla produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile. L'impianto sarà composto da moduli fotovoltaici ad alta efficienza, installati in copertura e collegati a un inverter per la conversione dell'energia da corrente continua a corrente alternata, utilizzabile per le utenze domestiche.

Dal punto di vista ambientale, il sistema consente una produzione di energia elettrica a zero emissioni di gas serra, contribuendo alla riduzione dell'impatto ambientale e alla transizione verso un modello energetico sostenibile. L'energia solare rappresenta una risorsa inesauribile, e il suo sfruttamento permette di ridurre la dipendenza da fonti fossili.

L'adozione di impianti fotovoltaici contribuisce infine al miglioramento della classe energetica dell'immobile, aumentando il valore patrimoniale degli alloggi e l'accesso a eventuali incentivi fiscali o detrazioni previste dalla normativa vigente.

3.6 IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

In ogni unità abitativa sarà realizzata la **predisposizione per l'impianto di raffrescamento**.

La predisposizione sarà eseguita in modo da consentire l'eventuale installazione successiva di un impianto di climatizzazione del tipo **split a parete**, senza necessità di opere murarie invasive.

La collocazione delle predisposizioni (unità interna ed esterna) sarà definita in fase esecutiva, tenendo conto della conformazione dei locali e delle esigenze tecniche, nel rispetto delle normative vigenti e della buona regola dell'arte.

L'impianto di raffrescamento vero e proprio (macchine interne, unità esterna e collegamenti definitivi) **non è compreso** nella fornitura e dovrà essere realizzato a cura e spese dell'acquirente, qualora desiderato.

PRECISAZIONI E CONCLUSIONI

Sono esclusi dal capitolato eventuali: cassaforte, barbecue e/o caminetti, zanzariere e oscuramenti esterni (tende da sole).

Si precisa che le immagini presenti nel presente capitolato sommario hanno esclusivamente funzione illustrativa e non costituiscono elemento contrattuale. Esse sono inserite al solo scopo di esemplificare quanto descritto nel documento.

La presente descrizione ha valore indicativo e intende fornire una rappresentazione generale dell'oggetto del documento. In fase di realizzazione, la Società Venditrice si riserva la facoltà di apportare, ove necessario, modifiche di natura tecnica, stilistica, estetica, funzionale e/o distributiva, nonché variazioni nella scelta dei materiali e nelle caratteristiche architettoniche e tecniche delle unità immobiliari e delle loro pertinenze. Tali modifiche non dovranno in alcun caso comportare una diminuzione della qualità o del pregio rispetto a quanto previsto nella presente descrizione.

La Parte Venditrice garantisce la massima disponibilità nell'assistere la Parte Acquirente per eventuali richieste di personalizzazione dell'unità immobiliare prescelta. Tali richieste saranno valutate in termini di fattibilità tecnica e compatibilità con i tempi di consegna, e i relativi costi verranno quantificati di conseguenza.

La società HD Immobiliare S.r.l. si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di sostituire materiali indicati con altri di pari qualità e caratteristiche, qualora quelli originariamente previsti non siano disponibili sul mercato o per altre motivazioni ritenute valide dalla stessa società e dalla Direzione Lavori.

Si riserva inoltre la possibilità di apportare variazioni alla posizione delle strutture portanti, delle tramezzature interne, delle aperture, degli scarichi e delle sistemazioni esterne.

Il promissario acquirente dichiara di aver letto il presente capitolato, e di averlo trovato di proprio godimento. I sottoscritti dichiarano di aver esaminato tutti i punti del presente capitolato, e di approvarlo specificatamente ai sensi dell'art. 1341 del C.C.

L' _____, il _____