
CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

VERDI.living

Home and more

**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 prevede la realizzazione di un nuovo complesso residenziale dotato di aree verdi pertinenziali, parcheggi e posti auto oltre ad altri servizi di qualità esclusivi riservati ai residenti. L'intervento si compone di due edifici articolati su cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato e insisterà su area edificabile facente parte di Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa privata denominato "Scheda Norma Bf13 di Via Langhirano".

Il progetto prevede la realizzazione di 2 palazzine collegate da un vano comune che si prevede di attrezzare a servizio dei residenti quale spazio polivalente/palestra. Gli edifici si articolano su cinque piani fuori terra e sono dotati di un piano interrato destinato a garage e cantine. E' garantito l'accesso e l'uscita dal lotto dalla viabilità principale gestendo in modo fluido e pratico i percorsi interni di collegamento al piano interrato e agli spazi scoperti pertinenziali destinati a parcheggi privati, con posti auto scoperti e coperti oltre ai giardini condominiali. Le unità site al piano terra saranno inoltre dotate di giardini privati opportunamente delimitati in parte a verde e in parte pavimentati. L'accesso carrai al piano interrato avviene attraverso una rampa in entrata posta sul lato est del lotto, mentre l'uscita avverrà da rampa posta sul lato nord. Il piano interrato è collegato direttamente ai piani superiori dei fabbricati attraverso vani scala e ascensore, uno per ogni corpo di fabbrica, oltre a scala comune di collegamento al piano terra posta nel vano centrale comune.

E' previsto infine l'accesso al piano interrato anche dalle aree esterne condominiali attraverso percorsi pedonali a rampa esterni.

L'intervento residenziale denominato "**VERDI. living**" 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.

La privacy e la sicurezza sono garantite dalla scelta di raggruppare un limitato numero di abitazioni all'interno di un comparto interamente privato.

La qualità architettonica è sottolineata da scelte stilistiche estremamente moderne, eleganti ed essenziali, che vestono con gusto volumi armonici e proporzionati, comfort, tecnologia e qualità pongono ogni alloggio ad un livello di eccellenza.

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.

Ognuna delle due palazzine oggetto di intervento si compone di n. 4 alloggi ai piani terra, primo, secondo e terzo e di n. 2 attici al piano quarto, per un totale di n. 18 unità residenziali per ogni fabbricato. Gli appartamenti siti al piano terra saranno dotati di ampie aree cortilive in parte a verde e in parte pavimentate di proprietà esclusi, mentre tutti gli alloggi previsti ai piani superiori saranno dotati di ampie terrazze arricchite da parapetti con inserti a fioriera così da portare il verde ad ognuno dei piani abitativi. Il tema del verde integrato alla residenza è uno dei principi fondamentali del progetto così da rendere esclusiva e confortevole l'esperienza abitativa.

2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

2.1 LOCALIZZAZIONE

L'area oggetto di intervento è ubicata nel Comune di Parma, all'interno del Piano Urbanistico attuativo denominato Bf13 di Via Langhirano, a Sud del centro abitato cittadino da cui dista pochi chilometri.

L'intervento si inserisce nel nuovo quartiere residenziale, già dotato di tutti i servizi primari. Nelle immediate vicinanze si trovano infatti complessi commerciali , campus universitario e ogni altro servizio; l'area di intervento è ottimamente collegata con il centro di Parma.

2.2 CONSISTENZA

Il progetto prevede la realizzazione di un complesso residenziale composto da n. 2 fabbricati collegati da uno spazio comune di ingresso e da destinarsi a servizi riservati ai residenti (palestra).

Ogni fabbricato si compone di un piano interrato e di cinque piani fuori terra e per un totale di n. 18 unità residenziale per ogni palazzina. Al piano interrato si localizzano garage, cantine oltre a spazi comuni. Nelle aree esterne condominiali si prevede la realizzazione di posti auto coperti, posti auto scoperti, giardini comuni. L'ingresso pedonale e carraio avvengono dal lato sud del lotto, l'uscita carrabile avviene dal lato nord/ovest del lotto. Si prevede la realizzazione di percorsi interni pedonali che rendono ben accessibili e fruibili tutti gli spazi di progetto oltre agli ingressi.

Gli appartamenti si caratterizzano per la presenza di logge ed ampie terrazze in affaccio sull'area interna del complesso attrezzata con verde.

All'interno dell'edificio sono previste varie tipologie abitative.

Gli edifici ospitano diverse tipologie di unità abitative.

Al piano terra, primo, secondo e terzo sono previsti due bilocali e due trilocali per ogni piano, mentre al piano quarto si prevede la realizzazione di n. 2 attici con tipologia quadrilocale dotati di un'ampia terrazza.

Tutte le unità abitative si collocano all'interno di un'area condominiale con spazi a area verde di cui si può godere la vista dalle ampie terrazze di progetto. 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 involucro esterno a cappotto e contro parete interna in cartongesso. Le finiture esterne saranno ad intonaco, colori tenui scelti all'interno della gamma delle terre a scelta della D.L. I solai interpiano saranno realizzati con un sistema solaio termoisolante autoportante (TermoREX) costituito da elementi in

polistirene espanso sintetizzato accoppiato a elementi in acciaio zincato e successivo getto di completamento sovrastante. Verrà realizzato un controsoffitto interno in cartongesso per consentire il passaggio degli impianti garantendo l'altezza interna pari a 2.70 mt.

2.3 ACCESSI, SISTEMAZIONI ESTERNE, PERTINENZE , RECINZIONI

Il complesso ha un ingresso pedonale che consente l'accesso al corpo monopiano di collegamento tra i due fabbricati da intendersi quale spazio comune. L'ingresso principale caratterizzato da una struttura coperta prevede le seguenti dotazioni:

- vialetto ingresso pedonale arretrato rispetto alla viabilità pubblica
- illuminazione esterna
- videocitofoni
- cassette per la posta
- cancello.

Percorrendo la viabilità pedonale interna collocata all'interno di un ampio giardino condominiale si accede all'ingresso esclusivo al condominio dotato di ulteriore citofono con pulsantiera. Il vano comune posto al piano terra a collegamento tra i due fabbricati sarà un corpo di fabbrica monopiano e ospiterà servizi comuni riservati ai residenti (palestra).

L'accesso carraio 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;

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 Parma.

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 perimetrale 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

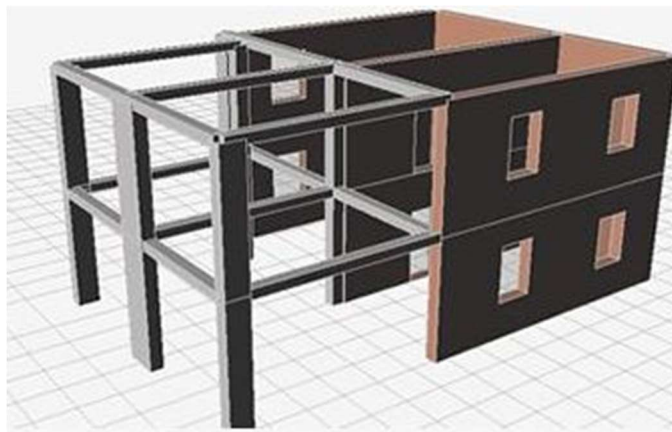
3.1.1 Fondazioni e reinterri

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 spiccato 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.

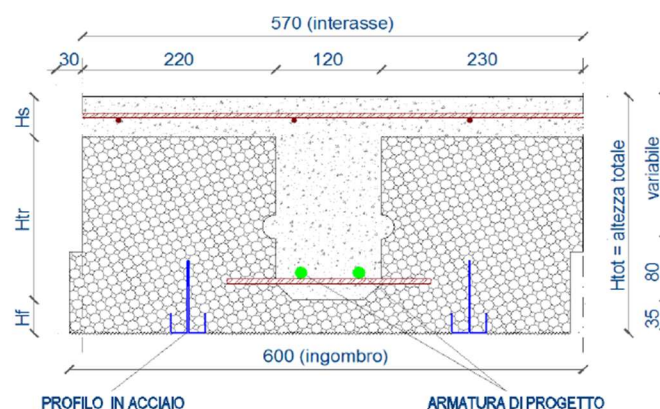
Saranno rispettate le caratteristiche dei materiali indicate nei disegni di progetto strutturale.

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



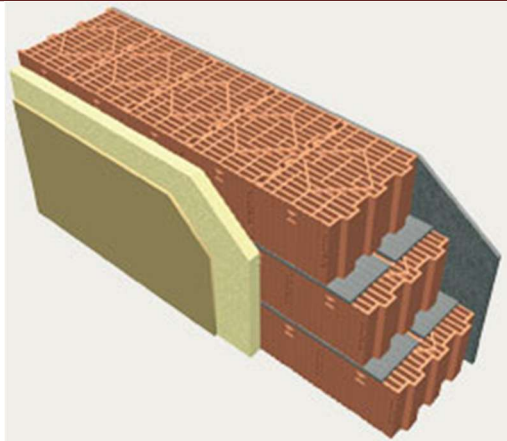
Si tratta di un cassero per solai gettati in opera. Il ThermoREX mod. 1 è un sistema solaio termoisolante, autoportante, costituito da elementi monolitici in Polistirene Espanso Sinterizzato, autoestinguento, accoppiato in continuo con elementi portanti IRON-T, in acciaio zincato. La posa dei pannelli avviene accostando i pannelli successivi su un sormonto a battente, creando una superficie continua all'intradosso del solaio. Nel pannello sono presenti dei distanziatori per il posizionamento delle armature, e per la solidarizzazione del travetto al getto.

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 tipo Danesi Poroton P600 o equivalente dello spessore minimo di cm 25. In ottemperanza alle normative vigenti in materia di contenimento energetico ed abbattimento acustico, esternamente l'involucro sarà realizzato un cappotto esterno in lastre di EPS spessore da definire in sede di calcolo energetico redatto da tecnico abilitato.

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 NZEB"

Internamente saranno finite da contro-parete in cartongesso.

Le murature divisorie tra le unità, non portanti, saranno in laterizio con idoneo isolamento o tipo "gas beton" come calcolato da termotecnico.

3.2.2 Pareti divisorie interne e opere in cartongesso

Le divisorie interne saranno eseguite in cartongesso con doppia lastra montata su struttura metallica a telaio. Al loro interno sarà posto isolamento termo acustico in lana di roccia o equivalente. 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. Si prevede la realizzazione di un controsoffitto in cartongesso interno ad ogni unità abitativa posto a quota pari a 2.70 da pavimento finito atto a contenere il passaggio impianti.

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 piana, 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 in ThermoREX;
- barriera al vapore;
- strato coibente in polistirene o similare (lo spessore sarà definito dal progetto del termotecnico)
- massetto
- Impermeabilizzazione doppia guaina.

Il lavoro sarà realizzato con le opere necessarie per dare l'opera finita a regola d'arte: scossaline, pluviali, canali di gronda, sfiati, 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, in parte con fioriere fisse (solo terrazze).

3.2.5 Lattenerie

Canali di gronda sezione squadrata, 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 Parma.

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. Saranno opportunamente coibentate, come da Legge 10 a firma del tecnico incaricato, anche le pareti verso vani non riscaldati come garage, o vano scala, solaio verso piano interrato, solaio tra vani riscaldati e non.

3.2.8 Isolamento Acustico

Al fine di garantire un buon isolamento acustico dei singoli alloggi, vengono adottati particolari accorgimenti nei pavimenti, 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 intonacate con colorazione a scelta della D.L.

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" di altezza 25 cm con sovrastante massetto c. 8/10 in calcestruzzo a q.li. 2,50/3,00. In alternativa e a discrezione della DL potrà essere valutato sistema alternativo da realizzarsi con vespaio areato in ghiaia.

3.3.3 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti delle autorimesse , cantine, locali tecnici ubicati nel piano interrato saranno in c.a. con finitura superficiale liscia e spolvero di quarzo.

Gli spazi comuni interni (atri di ingresso, corridoi di distribuzione, le rampe scale e i pianerottoli) saranno rivestiti in lastre di gres porcellanato o pietra naturale.

Le pavimentazioni degli spazi comuni esterni quali : viabilità, vialetti pedinali, stalli di parcheggio saranno pavimentati in materiale cementizio con finiture a scelta della D.L.

Non sono previsti rivestimenti in corrispondenza delle pareti delle cucine.

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:

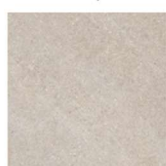
COLLEZIONE ECLETTICA (campionatura visionabile presso la sala mostra del fornitore). Disponibilità di differenti colori e formati.

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

Pavimento = Collezione Eclettica



Colori disponibili



argento



beige



bianco



nero



piombo

Colore preferenziale = Bianco

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)



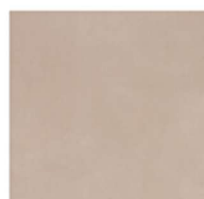
asparago



avio



cenere



champagne



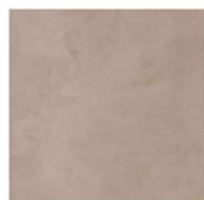
corda



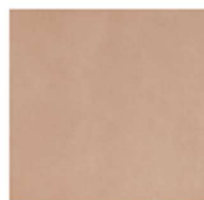
fumo



grano



nociola



nudo



oliva



panna



pesca



tortora



decoro "rigato" - su tutti i colori di fondo

Pavimento = Collezione Evoca



Colori disponibili

Colore preferenziale : Avorio



ambra



avorio



cenere



grafite



terra

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

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 R11 di prima scelta formato 30*60, posati dritti e fugati sottili certificate per esterni, su campionatura visionabile presso la sala mostra del fornitore.

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.

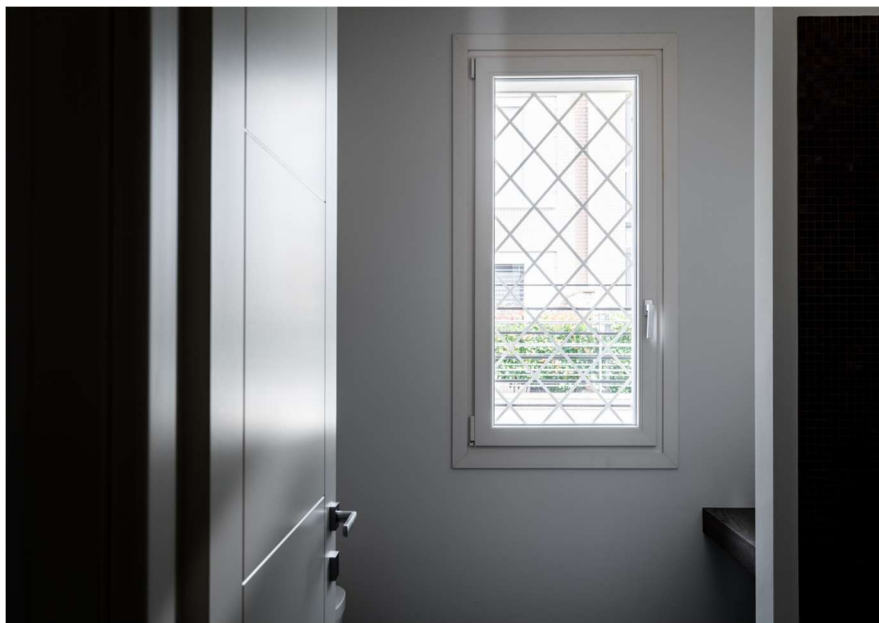
3.3.5 TINTEGGIATURA

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

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 con caratteristiche di trasmittanza rispondenti a relazione ex legge 10 come redatto in fase di progettazione dal termotecnico incaricato. Saranno in pvc, colore bianco, dotati di gocciolatoio, vetro isolante (vetrocamera). In parte saranno dotati di apertura ad alzante scorrevole e in parte a battente; quest'ultimi saranno dotati di movimento anta ribalta e con sistema per la microventilazione.
- 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/frangisole in alluminio tinta Ral, motorizzati, dotati 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.

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.



Esempi 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.

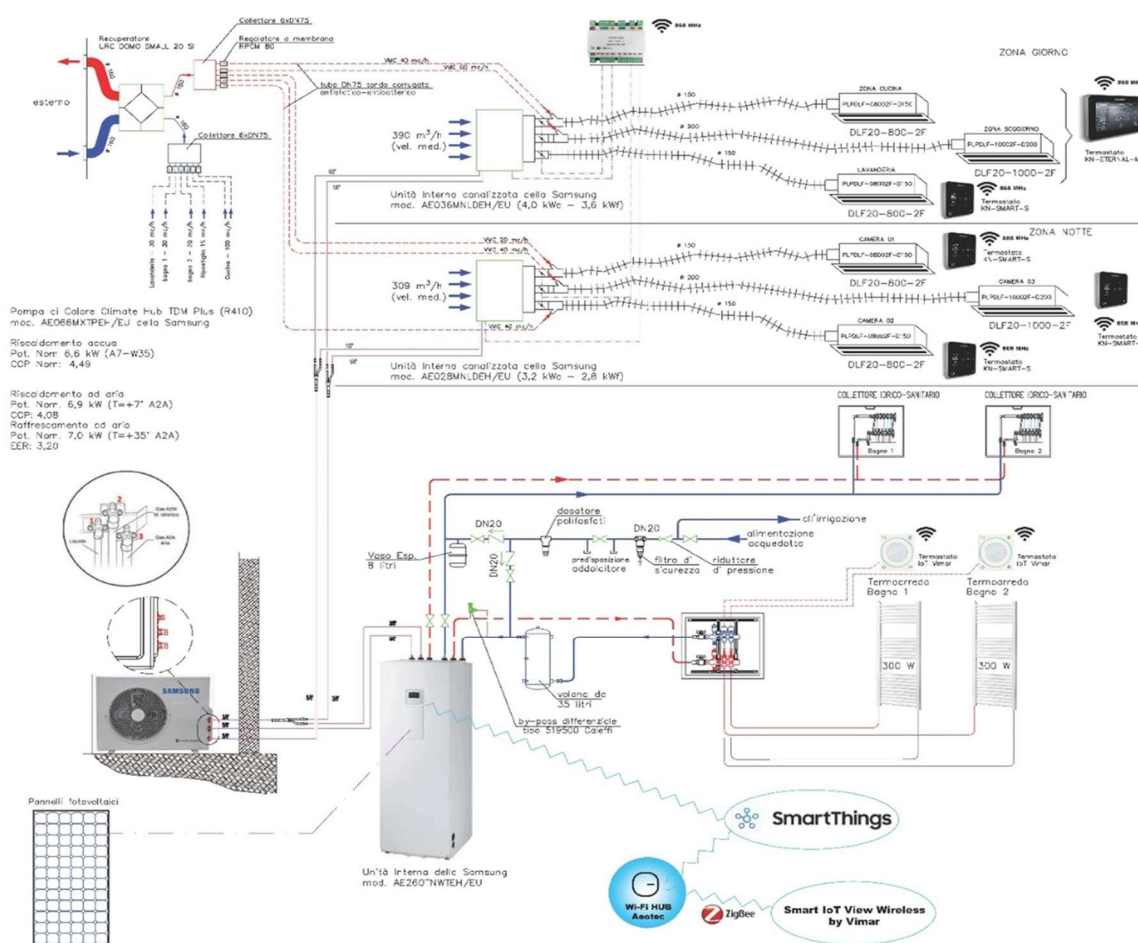
4.1 IMPIANTO RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

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 (montata sul tetto), in ciascun bagno sarà presente un termoarredo ad acqua con rispettivo termostato, 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) 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.



4.2

IMPIANTO IDRAULICO - SANITARIO

L'acqua potabile verrà fornita dall'acquedotto comunale.

La produzione di acqua calda avverrà tramite la fornitura di un boiler elettrico con relativo accumulo da posizionarsi all'interno delle unità abitative.

La rete di scarico dei vasi sarà da incasso insonorizzato.

Per i bagni è prevista l'installazione di:

- 2.a Doccia in acrilico bianca completa di miscelatore (box doccia escluso).
- 2.b Sanitari e lavabo, compresi di miscelatori, visionabili presso la sala mostra del fornitore. I sanitari potranno essere nella versione sospesi.

I Sanitari, bidet e vasi, saranno della ditta Ideal Standard (I.Life B) o marca/modello equivalente filo muro a pavimento. I lavabi saranno rettangolari, sospesi e fissati a parete di dimensioni 60*45 cm (Serie EXTRA - ATELIER - IDEAL STANDARD Cod. articolo: T372701) o equivalente previa scelta della DL. I piatti doccia di dimensioni variabili a seconda del bagno in cui saranno posizionati saranno della Ditta IDEAL STANDARD (Ultra Flat S) o marca equivalente. Visione campionature presso rivenditore convenzionato con impresa esecutrice.

Le rubinetterie saranno a scelta del cliente: Marca Grohe LINEARE o equivalente. Compendio visionabile presso fornitore convenzionato.

Si riporta la dotazione a corredo dei bagni e della lavanderia:

Bagni: vaso, bidet, doccia, lavabo sospeso, rubinetteria.

L'attacco per la lavatrice sarà predisposto a scelta del cliente.

Miscelatori Grohe Lineare





VASI WC | I.LIFE B | T458101

BIDETS | I.LIFE B | T461701

Lavabo appoggio Ideal Standard o equivalente





Piatto doccia rettangolare ultrasottile

Piatto doccia rettangolare ultrasottile. lato corto da 70 cm. realizzato in Ideal Solid®. materiale altamente resistente composto da una miscela di minerali naturali e resine. Finitura opaca effetto pietra. Griglia di scarico, in acciaio inossidabile, fornita a corredo del piatto doccia, posizionata sul lato corto. Sifone di scarico K936367, da ordinare separatamente. Per installazione sopra pavimento o filo pavimento. È possibile acquistare la griglia di scarico dello stesso colore del piatto come accessorio Opzionale.



Colori disponibili



LAVABO EXTRA - ATELIER - IDEAL STANDARD Cod. articolo: T372701



Piatto doccia rettangolare ultrasottile

Piatto doccia rettangolare ultrasottile. lato corto da 70 cm. realizzato in Ideal Solid®. materiale altamente resistente composto da una miscela di minerali naturali e resine. Finitura opaca effetto pietra. Griglia di scarico, in acciaio inossidabile, fornita a corredo del piatto doccia, posizionata sul lato corto. Sifone di scarico K936367, da ordinare separatamente. Per installazione sopra pavimento o filo pavimento. È possibile acquistare la griglia di scarico dello stesso colore del piatto come accessorio Opzionale.



Colori disponibili



Piatto Doccia Flat's o similare COLORE BIANCO

Piatto doccia Ideal Standard Serie Ultra Flat S o marca equivalente. Dimensioni variabili a seconda del bagno interessato. Le docce saranno dotate di soffione, di

miscelatore ed eventuale doccino da valutare se a incasso o a colonna a scelta della DL.

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 per garantire alle unità abitative la potenza in termini di 3 kw prevista dalle normative in vigore e sarà dimensionata da Termotecnico abilitato in sede di redazione Relazione Ex Legge 10.

-
- Batteria di accumulo per impianto fotovoltaico da 5 kW per ogni unità abitativa.

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 e all'ingresso del condominio stesso.
- 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 disabilità fisico-motorie.

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

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. I garage e le cantine sono previsti al piano interrato di differenti misure a scelta dell'acquirente direttamente collegati ai fabbricati residenziali attraverso vano scala e ascensore, uno per ogni palazzina.

Sono previsti posti auto esterni scoperti e posti auto coperti da intendersi quali garage realizzati in fabbricato monopiano in muratura intonacata dotati di sezionale e con copertura piana. La finitura del fabbricato a garage sito al piano terra a confine sul lato est è da intendersi simile per struttura portante a quella degli edifici residenziali.

Sono garantiti i collegamenti pedonali dei garage siti nel piano interrato o nelle aree esterne con i fabbricati residenziali.

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

.....

.....