Residenza Alba

Via Turati, Curno





Capitolato descrittivo

Rev 2

PRINCIPI GUIDA DEL PROGETTO

L'Impresa Costruttrice è una realtà solida e affermata nel settore delle costruzioni, con una gestione a carattere familiare. Operativa da molti anni, l'azienda ha consolidato la propria posizione sul mercato grazie a una visione imprenditoriale basata su qualità costruttiva, serietà e attenzione verso il cliente. Ogni progetto nasce dall'impegno di costruire immobili durevoli, efficienti e pensati per offrire il massimo comfort abitativo, sempre con un occhio di riguardo verso l'innovazione e la sostenibilità.

Anche in questo caso, la realizzazione del presente intervento immobiliare nasce dalla volontà di offrire ai nostri clienti un prodotto abitativo che coniughi efficienza energetica, autonomia gestionale e ridotti costi di manutenzione. Ogni appartamento viene consegnato con formula "chiavi in mano", garantendo finiture di alta qualità e soluzioni tecnologiche all'avanguardia, mirate ad assicurare il massimo comfort abitativo e la sostenibilità nel tempo. L'impiego di sistemi costruttivi innovativi, isolamenti ad alte prestazioni e impianti di ultima generazione consente di realizzare abitazioni caratterizzate da bassi consumi e da una gestione semplice ed economica, nel rispetto dei più elevati standard di sicurezza e benessere.

La presenza di impianti fotovoltaici privati, pompe di calore ad alta efficienza e sistemi di ventilazione meccanica controllata favorisce l'autosufficienza energetica degli alloggi, riducendo sensibilmente le spese correnti e l'impatto ambientale. Inoltre, l'attenzione rivolta alla selezione di materiali e finiture di qualità, resistenti e durevoli, limita la necessità di interventi manutentivi nel corso degli anni, valorizzando ulteriormente l'investimento immobiliare.

La nostra missione è realizzare abitazioni moderne e funzionali, capaci di rispondere alle esigenze di chi cerca un ambiente confortevole, efficiente e sempre al passo con i tempi, offrendo la tranquillità di una casa progettata per durare nel tempo e per garantire un reale risparmio energetico e gestionale.

Premesse generali

Gli appartamenti saranno consegnati con formula "chiavi in mano", comprendendo tutte le opere, le prestazioni e quanto necessario per il completamento interno ed esterno di ciascuna unità immobiliare. Restano escluse unicamente le seguenti voci:

- Spese notarili relative all'atto di compravendita;
- Ogni prestazione, fornitura o intervento non espressamente menzionato nella presente descrizione.

All'interno di ciascuna unità abitativa, compatibilmente con l'avanzamento dei lavori e previo benestare del Direttore dei Lavori, sarà possibile richiedere varianti. Tali varianti non dovranno in alcun modo compromettere il funzionamento degli impianti, la stabilità strutturale dell'edificio, le parti comuni, le unità adiacenti, né risultare in contrasto con le normative vigenti.

Le spese per la realizzazione delle varianti saranno interamente a carico dell'acquirente e dovranno essere concordate preventivamente per iscritto con la società venditrice. Per la gestione tecnica delle varianti è prevista una maggiorazione pari al 15% (quindici per cento) del costo delle stesse. Salvo diversi accordi, il pagamento delle varianti dovrà essere effettuato dall'acquirente al momento della conferma delle stesse.

Le tempistiche comunicate dalla venditrice per la definizione delle varianti sono da considerarsi perentorie. Decorso tale termine, l'impresa procederà all'esecuzione delle opere secondo il progetto originario. Dopo l'invio dei disegni esecutivi e degli ordini di cantiere per le finiture degli appartamenti, non sarà più possibile richiedere ulteriori modifiche.

Eventuali opere non realizzate su richiesta dell'acquirente non daranno luogo a sconti o riduzioni di prezzo. Non è consentita, fino al rogito notarile, la fornitura di materiali o l'esecuzione di opere da parte dell'acquirente o di terzi di sua fiducia.

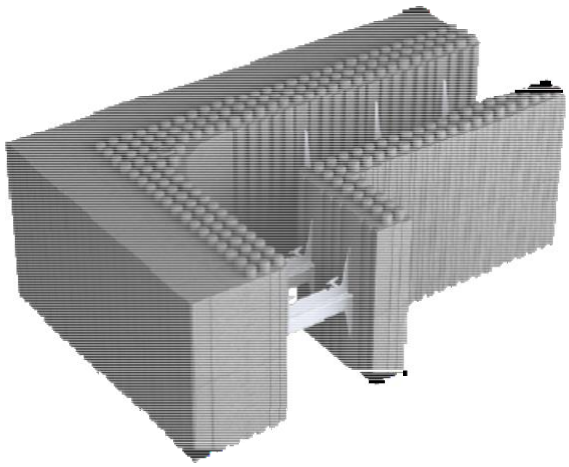
Il posizionamento di elementi strutturali (pilastri, travi, ecc.) e l'installazione degli impianti (idrico-sanitario, termico, elettrico, smaltimento fumi, ecc.) saranno definiti esclusivamente dal Direttore dei Lavori. L'acquirente non potrà richiedere modifiche in merito.

A suo insindacabile giudizio, la società realizzatrice potrà apportare modifiche o varianti alle opere descritte, purché non ne alterino qualità, funzionalità e sicurezza.

Durante l'esecuzione dei lavori, l'acquirente potrà effettuare un massimo di tre sopralluoghi in cantiere, esclusivamente se accompagnato da un delegato della società venditrice e nel rispetto delle normative sulla sicurezza. I sopralluoghi dovranno essere concordati preventivamente con la società venditrice.

1. Struttura, copertura, balconi, tamponamenti e rivestimenti esterni

Le fondazioni saranno del tipo a platea continua e a trave rovescia, realizzate in conglomerato cementizio armato. Le dimensioni saranno adeguate a garantire il corretto trasferimento dei carichi delle sovrastanti strutture, in funzione della capacità portante del terreno e degli ulteriori parametri risultanti dalle indagini geologiche.



La struttura portante verticale sarà così costituita:

- Piano interrato: setti, pilastri e murature in cemento armato.
- Piani fuori terra: muratura portante in calcestruzzo gettato in opera opportunamente armata, realizzata mediante l'impiego di casseforme in polistirene espanso, idonea a garantire elevati standard antisismici e un alto isolamento termico e acustico.

La struttura portante orizzontale sarà così realizzata:

- Copertura del piano interrato e del piano terra: solaio prefabbricato tipo predalles, completato con cappa collaborante in calcestruzzo e idonei strati isolanti.

- Copertura dei piani superiori e tetto piano: solaio in polistirene espanso (termosolaio), opportunamente armato e completato con cappa collaborante in calcestruzzo.

Il manto di copertura ed i balconi saranno opportunamente isolati e impermeabilizzati con membrana in PVC. Sul tetto saranno installate le strutture di supporto per l'impianto fotovoltaico. La disposizione degli impianti e l'utilizzo delle superfici di copertura saranno disciplinati dalla venditrice.

Canali di gronda, scossaline e pluviali saranno realizzati in alluminio dello spessore di 8/10, con colore a scelta della Direzione Lavori.

Le facciate esterne ed i parapetti dei balconi saranno ultimate con una doppia rasatura con rasante, con interposizione di rete resinata e successiva applicazione di intonachino acrilico fibrorinforzato come finitura. Il colore sarà definito secondo le indicazioni della D.L.

2. Contropareti, controsoffitti e tramezzature interne

Le pareti divisorie tra le diverse unità immobiliari saranno realizzate mediante stratificazioni di lastre di gesso rivestito intervallate da isolanti in lana di roccia, al fine di soddisfare i requisiti normativi in materia di isolamento termoacustico. Le tramezzature interne dei singoli alloggi saranno eseguite con analoga tecnologia, prevedendo isolamento interno in lana di roccia. Le pareti perimetrali, dal lato interno, saranno completate con una controparete in lastre di gesso rivestito atta a consentire il passaggio degli impianti tecnologici. All'interno di tutte le suddette strutture troveranno alloggiamento gli impianti idraulici ed elettrici. Le strutture saranno adeguate a sostenere i carichi ordinari degli arredi mediante tasselli e sistemi di fissaggio opportunamente dimensionati e posizionati. Ove indicato in progetto, saranno realizzati controsoffitti in lastre di gesso rivestito, in particolare nelle zone di disimpegni, bagni e in porzioni della zona soggiorno. Nei controsoffitti saranno installati faretti a LED raso gesso, singoli o binati, secondo la quantità riportata nella seguente tabella e posizione come da progetto. La variazione della posizione di detti faretti, se non già predisposti, è possibile compatibilmente con la presenza di impianti o strutture di sostegno.

Faretti raso gesso	Trilocale	Quadrilocale
Bagno finestrato	3	3
Bagno cieco	4	4
Disimpegno	3	5
Zona giorno	14	14
	24	**26**

Le tramezzature delle cantine poste al piano interrato saranno realizzate in mattoni di cemento o mediante blocchi di calcestruzzo cellulare e non verranno applicate ulteriori rasature.

3. Impermeabilizzazioni

A garanzia della massima protezione e durabilità nel tempo, tutte le superfici esposte all'acqua e soggette a possibili infiltrazioni saranno oggetto di specifici interventi di impermeabilizzazione, come di seguito dettagliato:

- balconi, copertura e piano terra (vialetti e giardini sopra autorimesse) - Le superfici orizzontali saranno impermeabilizzate mediante l'applicazione di membrana in PVC di elevata qualità, resistente ai raggi UV e agli agenti atmosferici. La posa avverrà su supporto opportunamente preparato, con giunzioni termosaldate per garantire la perfetta tenuta all'acqua. Saranno previsti strati di separazione e protezione adeguati in funzione delle finiture sovrastanti (pavimentazioni, giardini, vialetti, ecc.).
- pareti interrate - Le pareti contro terra saranno trattate con guaina impermeabilizzante, per assicurare una completa protezione dall'umidità e dalle infiltrazioni. Le guaine saranno protette da pannelli di protezione meccanica per prevenire danneggiamenti.

Tutte le lavorazioni saranno eseguite con materiali certificati e secondo le migliori pratiche costruttive, per garantire prestazioni elevate e lunga durata nel tempo.

4. Finiture interne

L'interno degli appartamenti, ove non siano presenti altri rivestimenti, sarà consegnato con la tinteggiatura bianca. Le finiture delle pareti, delle contropareti e dei soffitti saranno eseguite secondo la classe Q2 prevista dalla norma UNI 11424, idonea per rivestimenti/pitture opachi e coprenti, applicati a rullo o spugna, con granulometria delle particelle superiore a 1 mm. Si segnala che l'impiego di luci

radenti è sconsigliato, in quanto potrebbe evidenziare eventuali difformità superficiali non riconducibili a difetti esecutivi.

In tutti i locali, tranne i bagni, sarà posato uno zoccolino in legno 70x10 di colore bianco abbinato alle porte ed ai serramenti esterni scelti dalla D.L.

Le soglie e i davanzali saranno in granito o in pietra naturale con scelta a discrezione della Direzione Lavori. I davanzali saranno dotati di sgocciolatoio.

Le pareti delle autorimesse e del corsello, così come i soffitti in lastre predalles saranno in conglomerato cementizio a vista tinteggiato bianco.

5. Pavimenti e rivestimenti



I materiali ceramici per la finitura dei pavimenti e dei rivestimenti interni dovranno essere scelti presso il fornitore indicato dalla venditrice. Saranno disponibili diverse opzioni in termini di formati, colori e finiture superficiali. Non sono previsti scorpori o compensazioni per porzioni di materiali non posati per scelta di acquirente. Eventuali richieste di materiali diversi da quelli previsti da capitolato potranno essere accolte previa accettazione, da parte dell'acquirente, del costo per la variante. Tale costo potrà essere calcolato sulla base di:

- sola differenza di prezzo per il materiale;
- sola differenza per la posa;
- combinazione di entrambe (fornitura e posa).

Materiali previsti da capitolato:

- Pavimenti (ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camere e bagni), forniti e posati "dritti a correre" con collanti e stucchi:
  - Industrial serie Evoq 60x60 (12 colori) → nessun costo extra.
  - Mgm serie Madeira 17x62 (4 colori) → nessun costo extra.
  - Ragno serie Woodpassion e Woodstory 15x90 (10 colori) → extra per posa € 7/mq.
- Rivestimenti bagni (h 240 cm), posati dritti a correre con collanti e stucchi:
  - Mgm serie Alpi e serie Line 20x50 → nessun costo extra.
  - Mgm serie Paper e serie Calipso 25x60 → nessun costo extra.
- Altre pavimentazioni:
  - Marciapiedi privati esterni e balconi: pavimentazione in materiale ceramico scelto dalla Direzione Lavori (D.L.).
  - Autorimesse e corselli: massetto in calcestruzzo lisciato, con rete elettrosaldata e spolvero al quarzo. In prossimità dei pluviali e nei corselli saranno previste pilette e adeguate pendenze per la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche. Non è previsto un sistema di raccolta dell'acqua di lavaggio dei mezzi all'interno delle singole autorimesse; la pavimentazione sarà comunque dotata di pendenze per convogliare l'acqua verso il corsello.
  - Vani scala: pavimentazione in materiale lapideo scelto dalla D.L.
  - Cantine: pavimentazione in materiale ceramico scelto dalla D.L.
  - Vialetti pedonali comuni: pavimentazione in betonelle autobloccanti, cubetti di porfido o ceramica, a scelta della D.L.

6. Porte e Serramenti

- I portoncini blindati d'ingresso agli appartamenti saranno con certificazione anti intrusione secondo la norma UNI ENV 1627:2000, con struttura in acciaio 20/10 zincata e plastificata di colore nero collegata al

controtelaio in lamiera zincata 20/10 con viti a brugola su piastrine filettate. Anta costituita da lamiera elettrozincata spessore 10/10 irrigidita da profilati omega. Coibentazione con 2 pannelli di polistirene e lama parafreddo, rivestimento sui due lati a scelta della D.L., doppia guarnizione di battuta, serratura con chiave a doppia mappa a 4 mandate, deviatore superiore ed inferiore, 6 rostri antistrappo, soglia mobile e spioncino.

- Le porte interne in laminatino, saranno bianche, cieche lisce ad un'anta. In caso di scelta extra capitolato il prezzo andrà rivisto sul listino del fornitore indicato dalla società venditrice. Eventuali porte scorrevoli, compatibilmente con la realizzazione del cantiere e l'impiantistica predisposta e da predisporre, potranno essere posizionate al costo extracapitolato di €450/cad. Qualora le porte da capitolato non venissero fornite e posate da venditrice, verranno scorporate al prezzo di €300/cad.

Per quanto riguarda le caratteristiche tecniche delle stesse:

- Anta apribile: tamburata con ossatura perimetrale, riempimento e struttura alveolare. Placcata sulle due facce con pannelli fibrolegnosi impiallacciati dello spessore di 4,5mm.
- Stipite: in legno listellare impiallacciato con guarnizione in PVC.
- Ferramenta: le maniglie, la serratura e le capsule copricerniera saranno in colore acciaio satinato

- I serramenti esterni saranno realizzati in PVC di colore bianco, progettati e forniti dalla ditta GLEM srl. I vetri saranno acustici e stratificati, in grado di garantire elevati standard di isolamento sia acustico (Rw = 41 dB) che termico (Uw medio = 1,15 W/m²K). Le portefinestre scorrevoli del soggiorno saranno del tipo alzante, con una delle due ante apribile. I serramenti avrannno profili da 76 mm con pareti esterne maggiorate da 3 mm, rinforzo perimetrale in acciaio all'interno del telaio, fissaggio del vetro con collante speciale non visibile esternamente, elementi che conferiscono alla struttura elevata stabilità, indeformabilità e durabilità, prevenendo eventuali cedimenti nel tempo. Non sono previste tapparelle sulle finestre del soggiorno e dei bagni. Al piano terra, sulla finestra del bagno, verrà installata una barriera fissa in ferro. Dal punto di vista della sicurezza, tutti i serramenti saranno dotati di ferramenta perimetrale di chiusura in classe RC2. I riscontri di chiusura sono avvitati al profilo interno in acciaio e dotati di un sistema a fungo regolabile, che garantisce un aggancio sicuro. Tutti i serramenti saranno forniti di zanzariere e contatto bimetallico per l'impianto d'allarme. È prevista l'apertura ad anta-ribalta su tutte le finestre, ad eccezione della portafinestra scorrevole del soggiorno. Le maniglie delle aperture a battente consentiranno anche la modalità di micro-ventilazione. L'oscuramento delle camere da letto sarà garantito da tapparelle motorizzate gestite tramite l'impianto domotico.



- Le basculanti delle autorimesse saranno del tipo sezionale motorizzato. Per ogni basculante verranno consegnati due telecomandi (programmati anche per il cancello carrale) ed una chiave di sblocco del motore in caso di assenza di corrente o malfunzionamento. L'alimentazione del box verrà prelevata direttamente dal contatore elettrico dell'appartamento.
- Le porte delle cantine saranno in lamiera di metallo e dotate di serratura a chiave.

7. Impianto idrico - sanitario e finiture dei bagni

L'alimentazione idrica avverrà tramite un sottocontatore di proprietà di ogni singolo alloggio derivato dall'impianto di adduzione generale dell'intervento sulla base del quale verranno conteggiati i consumi,

rendendo pertanto possibile la ripartizione delle spese dell'acqua per ogni singolo appartamento.
L'impianto idrico sanitario dell'alloggio sarà composto da una rete di acqua fredda e calda sanitaria.

Per quanto riguarda il vaso ed il bidet saranno del tipo raso muro a pavimento, marca IDEAL STANDARD serie Life B. Il lavabo non è fornito.



Il piatto doccia sarà secondo dimensione da progetto e come da layout architettonico in resina, effetto pietra ardesia, posato a filo pavimento. Nelle docce è compresa la realizzazione di una nicchia portasapone di dimensione e posizionamento scelto dalla D.L.

Le rubinetterie previste a capitolato, posizionate sulla base del layout definito dalla D.L. sono:

- Lavabo e bidet marca GESSI serie "Via Tortona "o "Via Manzoni" a scelta dell'acquirente;
- Miscelatore a due vie con incasso a muro, doccino e soffione marca BOSSINI Serie Shower Concept linee e forme in accordo con i miscelatori di lavabo e bidet



8. Impianto di climatizzazione invernale, estiva, produzione acqua calda, ventilazione meccanica controllata e aspirazione forzata

Vengono previste le seguenti tipologie di impianto:

- Impianto di climatizzazione invernale ed estiva di ultima generazione, progettato per garantire massimo comfort, efficienza energetica e flessibilità d'uso in ogni stagione. In particolare, l'impianto sarà composto da:
  - Pompa di calore per riscaldamento Daikin Altherma R32 ad alta efficienza per la produzione di acqua calda sanitaria (230 litri stoccati nell'unità interna con resistenza elettrica necessaria all'esecuzione periodica del ciclo anti-legionella) e riscaldamento a pavimento radiante, con refrigerante ecologico R32, capace di assicurare elevate prestazioni anche con temperature esterne rigide e costi di gestione ridotti.
  - Pompa di calore per condizionamento Daikin Perfera con split in tecnologia ad espansione diretta, installati sopra le porte nelle camere e nei soggiorni per la funzione di condizionamento estivo.

  I punti di forza del sistema installato sono:
  - Massimo comfort in ogni stagione: riscaldamento uniforme a pavimento per l'inverno e raffrescamento rapido e silenzioso tramite split in estate senza la necessità di mantenere acceso con continuità il sistema a pavimento ed







evitando qualsiasi rischio di condensa superficiale del pavimento.

- Sistema intelligente e specializzato: ogni componente è ottimizzato per il proprio uso (ACS/riscaldamento vs raffrescamento), evitando compromessi e garantendo consumi elettrici ridotti su base annua.
- Backup termico garantito: nei mesi invernali o nelle mezze stagioni è possibile utilizzare gli split Perfera anche per il riscaldamento, assicurando un sistema alternativo sempre pronto in caso di necessità (es. manutenzione, accensione posticipata del riscaldamento a pavimento, ecc.).
- Massima efficienza energetica: grazie alla divisione dei circuiti e all'utilizzo di apparecchiature di ultima generazione, il sistema consente un importante abbattimento dei consumi e un'ottimale integrazione con impianti fotovoltaici ed eventuali batterie di accumulo.
- Affidabilità e valore nel tempo: l'intero impianto è realizzato con componenti Daikin, leader mondiale nella climatizzazione, sinonimo di qualità, affidabilità e assistenza capillare

Le unità esterne delle pompe di calore saranno posizionate all'esterno in posizione a scelta della D.L., così come l'unità interna e l'impiantistica a corredo. La regolazione della temperatura è effettuata con termostato ambiente che, attraverso unità base di controllo inserite nelle cassette dei collettori, comanda le testine termoelettriche dei circuiti pannelli radianti relativi. Sarà possibile la gestione della temperatura del riscaldamento e del condizionamento, anche da remoto. Le temperature saranno gestibili nelle due zone: giorno e notte. Nei bagni è prevista la predisposizione (mediante presa UNEL) di un radiatore elettrico tipo "scaldasalviette".

- Impianto di ventilazione meccanica controllata decentralizzata marca VORTICE necessaria ad effettuare il ricambio dell'aria degli ambienti abbinando un efficiente sistema di recupero di calore. Ciò annulla all'acquirente la necessità di effettuare dei ricambi d'aria manuali eliminando quasi totalmente le dispersioni energetiche ad essi connessi, inoltre mantiene il livello di umidità relativa dei locali ad un livello tale da evitare la condensa del vapore naturalmente prodotto durante le attività quotidiane. Il sistema scelto abbina bassi consumi ed una notevole facilità manutentiva agevolando la sostituzione dei singoli filtri senza la necessità di prevedere la pulizia e disinfezione delle tubazioni e garantendo la possibilità dell'eventuale sostituzione della singola unità interna danneggiata senza necessità di costose modifiche o rifacimenti alle controsoffittature. Le unità vengono installate in soggiorno e nelle camere da letto.



- Impianto di aspirazione e ricambio d'aria forzata: installato all'interno del bagno cieco serve a ricambiare l'aria del locale come previsto dalle norme. È dotato di accensione automatica collegata alla illuminazione del bagno.

9. Giardini e predisposizioni impiantistiche esterne

I giardini privati di proprietà degli appartamenti al piano terra saranno ultimati con la modellazione del terreno. All'interno degli stessi, in apposito pozzetto, sarà posizionati un attacco acqua. In adiacenza verrà inoltre realizzato un ulteriore pozzetto con la predisposizione di un collegamento elettrico tramite tubo corrugato in plastica collegato con l'interno dell'appartamento atto alla realizzazione, non compresa da capitolato, di eventuali lampioncini esterni o per la posa di una centralina di irrigazione. In alcuni appartamenti al piano terra esiste inoltre la possibilità, da verificare con la D.L. di poter realizzare

una piscina di tipo interrato o fuori terra. I balconi degli appartamenti dal piano primo al piano terzo saranno dotati di attacco acqua fredda e scarico a parete.

10. Impianto smaltimento acque, colonne di esalazione e cappe cucine

Data la particolarità edile di esecuzione, alcune colonne di scarico acque nere potranno servire più unità abitative. Si è previsto l'utilizzo di tubi speciali multistrato a tre strati per le ottime caratteristiche fonoassorbenti. Le tubazioni saranno rinchiuse in appositi cassonetti ed opportunamente isolate. Per i bagni ciechi sarà presente anche una tubazione apposita a cui sarà collegato il sistema di smaltimento dell'aria viziata di cui al punto 7. Per quanto riguarda le cappe di aspirazione cucina, ogni appartamento ne sarà dotato e la tubazione arriverà fino in copertura in appositi torrini di esalazione. Le acque bianche dei tetti, dei vialetti e dei giardini verranno convogliate in una apposita vasca di laminazione situata tra le palazzine B e C che ha la finalità di fare da volano di accumulo durante i temporali e, mediante una coppia di pompe, restituirla al sistema di smaltimento urbano gradatamente. Per quanto riguarda le acque nere, le stesse saranno raccolte in apposite vasche e, mediante una coppia di pompe, saranno anch'esse riversate nel sistema di smaltimento urbano.

11. Barriere esterne ed opere metalliche I cancelli pedonali di ingresso principali nonché i cancelli carrali, le recizioni perimetrali esterne e quelle divisionali interne tra le varie proprietà saranno realizzate in acciaio INOX. La scelta di tale materiale, oltrechè per la gradevolezza estetica, è legata alla volontà di ridurre i costi di manutenzione legati a trattamenti protettivi periodici quali verniciature, zincature, ecce ecc. L'acciaio INOX presenta il vantaggio, oltreché della solidità, di consentire una pulizia rapida ed efficace dello stesso. Tali elementi di



finitura saranno fissati al di sopra di muretti appositamente predisposti e ad altezza secondo quanto previsto dalla D.L. Con lo stesso materiale saranno realizzati anche gli antelli dei vani contatori e delle nicchie condominiali.

12. Impianto elettrico

a) alimentazione d'energia elettrica

Il venditore si occuperà della realizzazione della cabina ENEL necessaria alla elettrificazione dell'intero complesso. Tale manufatto, di proprietà condominiale, sarà asservito mediante iscrizione di apposita servitù ad E-Distribuzione. L'energia elettrica alle unità immobiliari sarà fornita in bassa tensione a 230V 50Hz per le unità abitative. I contatori d'energia saranno posti in appositi campi contatori al piano terra di ogni palazzina con una potenza pari a 3,3 kWh eventualmente aumentabili dal cliente direttamente con il distributore dell'energia. In prossimità dei contatori saranno installati i quadretti ricezione energia, detti quadretti conterranno apparecchiature per la protezione delle linee di alimentazione delle unità abitative.

b) impianto domotico

L'unità immobiliare sarà dotata di un impianto domotico integrato VIMAR By-me per la gestione automatizzata e centralizzata delle seguenti funzioni:

1. **Gestione Illuminazione:**
    - Comando dei punti luce mediante pulsanti e comandi digitali con scenari personalizzabili.
    - Possibilità di accensione, spegnimento da dispositivo touch screen posto vicino all'ingresso e app dedicata per smartphone.

2. **Gestione Tapparelle:**
    - Comando di apertura, chiusura di tapparelle tramite comandi locali e centralizzati.
    - Automazione degli scenari di apertura e chiusura in funzione di orari o condizioni atmosferiche.
3. **Sistema di Sicurezza e Antifurto compreso a capitolato:**
    - Impianto di allarme integrato nel sistema domotico con gestione di sensori volumetrici, perimetrali e contatti magnetici su tutti i serramenti.
    - Attivazione e disattivazione da tastiera domotica e smartphone.
    - Possibilità di segnalazioni e notifiche push su dispositivi mobili in caso di allarme.



4. **Termoregolazione e Climatizzazione:**
    - Gestione delle temperature per zone tramite cronotermostati e sonde di temperatura.
    - Programmazione giornaliera e settimanale del riscaldamento.
5. **Gestione videocitofonica**
    - Sistema videocitofonico integrato con il sistema domotico per la gestione delle chiamate, apertura del cancello e visualizzazione delle immagini da monitor touch screen e smartphone.
    - Possibilità di risposta e apertura anche da remoto tramite app dedicata.
6. **Controllo Remoto:**
    - Nel caso in cui il cliente attivi una connessione internet, possibilità di controllo e gestione dell'intero impianto domotico tramite app dedicata per smartphone e tablet (iOS/Android) con utilizzo completo delle funzioni di cui ai punti sopra
    - Monitoraggio e gestione delle funzioni dell'abitazione anche da remoto, con interfaccia intuitiva e notifiche in tempo reale.

Componentistica:

- Moduli domotici Vimar By-me.
- Dispositivi di comando a parete serie Vimar Plana
- Display touch screen per la gestione centralizzata posto vicino all'ingresso.
- Gateway per la connessione remota tramite rete LAN e Wi-Fi.

Garanzia e Conformità: L'impianto sarà realizzato nel rispetto delle normative vigenti (CEI 64-8) e completo di certificazione di conformità e dichiarazione di corretta posa a cura dell'impresa installatrice abilitata.

Ogni unità inoltre avrà un quadro generale realizzato con contenitore incassato in materiale isolante completo di portella, dotato di protezioni adeguate contro i contatti indiretti, i cortocircuiti e i sovraccarichi a mezzo di interruttori differenziali e magnetotermici. Gli impianti saranno realizzati con tubazioni in PVC flessibile con cavi non propaganti l'incendio; le derivazioni e le giunzioni saranno realizzate con morsetti nelle apposite cassette di derivazione da incasso.

Le dotazioni previste per gli alloggi TRILOCALE sono nelle quantità come riportato dalla successiva tabella.

TRILOCALE	PRESE	PUNTI LUCE	TV	PRED. DATI/TELEFONO
Soggiorno	2xUNEL, 4x 10/16A, 1x10/16 predisposta	2x coppie di appliques, 1x punto tavolo, 1x luce emergenza	1xDGTV + 1x predisposizione	2
Angolo cottura	4xUNEL, 2x10/16A, 1 alimentazione cappa, 1 alimentazione piano induzione	14x spot LED		
Camera matrimoniale	5x10/16A	1x coppia di appliques	1xTV	1
Camera da letto doppia	5x10/16A	1x coppia di appliques	1xTV	1
Disimpegno	1x10/16A	5xSpot LED		**presa tipo UNEL**
Bagno finestrato	2x10/16A + 1x predisposizione Scaldasalviette	3xSpot LED, 1x specchiera		
Bagno cieco	2x10/16A + 1x predisposizione Scaldasalviette	4xSpot LED, 1x specchiera		
Zona lavatrice	1xUNEL lavatrice			
Autorimessa	1	1		
Cantina	1	1		

Le dotazioni previste per gli alloggi QUADRILOCALE sono nelle quantità come riportato dalla successiva tabella.

QUADRILOCALE	PRESE	PUNTI LUCE	TV	PRED. DATI/TELEFONO
Soggiorno	2xUNEL, 4x 10/16A, 1x10/16 predisposta	2x coppie di appliques, 1x punto tavolo, 1x luce emergenza	1xDGTV + 1x predisposizione	2
Angolo cottura	4xUNEL, 2x10/16A, 1 alimentazione cappa, 1 alimentazione piano induzione	14x spot LED		
Camera matrimoniale	5x10/16A	1x coppia di appliques	1xTV	1
Camera da letto singola	4x10/16A	1x coppia di appliques	1xTV	1
Disimpegno	1x10/16A	3xSpot LED		**presa tipo 10/16A**
Bagno finestrato	2x10/16A + 1x predisposizione Scaldasalviette	3xSpot LED, 1x specchiera		
Bagno cieco	2x10/16A + 1x predisposizione Scaldasalviette	4xSpot LED, 1x specchiera		
Zona lavatrice	1xUNEL lavatrice			
Autorimessa	1	1		
Cantina	1	1		

La posizione degli impianti sarà definita dall'impresa sulla base delle necessità esecutive. I quadri elettrici non possono essere spostati da dove previsto a progetto. L'impianto di terra sarà collegato all'impianto di terra condominiale.

c) impianto fotovoltaico



Sul tetto delle palazzine, realizzati su apposite strutture metalliche di supporto, saranno realizzati gli impianti fotovoltaici di proprietà di ogni appartamento Ogni alloggio è dotato di impianto fotovoltaico privato di potenza pari a 3,6kWp. La pratica di convenzionamento per il collegamento alla rete e la attivazione delle necessarie convenzioni con il GSE verranno portate a termine post rogito notarile per consentire l'intestazione nominativa del cliente e saranno a carico di parte acquirente (tramite il fornitore indicato dalla venditrice). L'impianto sarà dotato di

apposito inverter che consente di trasformare la corrente continua prodotta in corrente alternata necessaria agli usi e per l'immissione nella rete nazionale. L'inverter installato è già predisposto per l'aggiunta di un eventuale sistema di accumulo non compreso a capitolato.

Grazie all'impianto fotovoltaico privato e alla pompa di calore, la casa produrrà energia in autonomia, riducendo sensibilmente le spese delle bollette.

La manutenzione di tali impianti dovrà essere appaltata a cadenza periodica tramite incarico condominiale.

NOTA CONCLUSIVA

La società e per essa la Direzione Lavori, si riserva la facoltà di apportare al complesso edilizio tutte le varianti che ritenesse opportune in modo comunque da non alterare il carattere delle costruzioni e delle finiture rimossa fin d'ora ogni eccezione presente o futura degli assegnatari. Le fotografie del presente capitolato delle opere sono indicative e rappresentano marchi, prodotti e situazioni che per motivi commerciali, estetici o di praticità possono essere modificati o cambiati in corso di esecuzione ad insindacabile giudizio del Direttore dei Lavori e della società. Le riproduzioni tridimensionali dell'intervento servono a rendere l'idea di massima di come apparirà la costruzione una volta terminata e potrebbero differire dalla realizzazione nella scelta di colori e materiali. La consegna dovrà essere preceduta dalla sottoscrizione del verbale di consegna nel quale saranno evidenziati eventuali difetti che la parte promettente venditrice si impegna a rimuovere nel più breve tempo possibile. La parte venditrice rilascia la più ampia garanzia per i vizi occulti che eventualmente si dovessero manifestare nell'unità immobiliare. La parte venditrice si impegna a fornire materiali e manodopera per la sistemazione dei difetti di costruzione rilevati al momento della consegna dell'unità immobiliare. Nessun rimborso verrà riconosciuto alla parte promissaria acquirente per lavori di ripristino fatti eseguire direttamente senza il consenso scritto della parte venditrice. La garanzia decade nel caso la parte acquirente, dopo la consegna, esegua direttamente opere all'interno della proprietà che modifichino quanto realizzato per conto della venditrice dagli appaltatori. Così dicasi per tutti gli effetti derivanti dalla normale usura. Le garanzie legali sono valide ed attive nel caso di rispetto di tutto quanto indicato nel libretto d'uso e manutenzione consegnato al rogito notarile.