

**NEW REALITY IMMOBILIARE SRL**

**NUOVO INTERVENTO RESIDENZIALE IN COGLIATE  
VIA MARCONI/VIA TRIESTE**

# **RESIDENZA 'ARIA'**

**CAPITOLATO DESCRITTIVO LAVORI**



**Settembre 2025**

**IL PROGETTISTA**

**Indice generale**

SCAVI E FONDAZIONI .....	5
CEMENTI ARMATI .....	5
SOLAI .....	5
TETTO DI COPERTURA.....	5
CANALI DI GRONDA – CANNE DI AERAZIONE .....	6
MURATURE .....	6
SCALE .....	6
INTONACI INTERNI .....	6
RIVESTIMENTI ESTERNI.....	6
RIVESTIMENTI INTERNI .....	7
PAVIMENTI .....	8
PAVIMENTI PARTI COMUNI E LOCALI ACCESSORI .....	10
SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI .....	10
BASCULANTI BOXES.....	11
IMPIANTO AUTONOMO PER RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO, PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA E PREDISPOSIZIONE VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA .....	12
IMPIANTO IDRICO / SANITARIO .....	14
APPARECCHI SANITARI.....	15
Bidet – w.c. ....	15
Piatti doccia .....	15
Apparecchi miscelatori .....	16
Termo-arredo.....	16
IMPIANTO ELETTRICO .....	17
Impianto elettrico parti comuni .....	17
Impianto elettrico parti comuni - Elenco degli utilizzatori .....	17
Impianto elettrico .....	17
Impianto elettrico - Elenco degli utilizzatori per singola unità .....	19
Impianto video-citofonico digitale a colori.....	21
IMPIANTO FOTOVOLTAICO DEDICATO .....	21
PRESA DI RICARICA PER VETTURE ELETTRICHE (OPZIONALE).....	21
IMPIANTO TV.....	22
OPERE DI FOGNATURA.....	22
OPERE DI COMPLETAMENTO.....	22
POSSIBILITA' DI VARIANTI .....	23
ESCLUSIONI .....	23

## **Premessa**

Le descrizioni dei lavori e le immagini riportate nel presente capitolato si intendono schematiche ed indicative, con lo solo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali che hanno istruito la progettazione e condurranno alla realizzazione dell'opera.

Le descrizioni hanno lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali degli edifici, tenuto conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'amministrazione comunale potranno essere suscettibili di leggere variazioni nella fase di esecuzione degli edifici.

Le descrizioni s'intendono sempre comprensive di tutto ciò che pur non essendo specificato, è necessario, secondo le buone regole d'arte, a dare le opere, gli impianti e le forniture, finite e funzionanti in posto.

Tutte le opere e le forniture si intendono comprensive di ogni e qualsiasi onere, materiale, mano d'opera ed assistenza, e potranno essere modificate con materiali e rifiniture di pari valore, che in qualsiasi momento, a sua discrezione, la Direzione Lavori potrà disporre. La Direzione Lavori a suo insindacabile giudizio potrà in corso d'opera provvedere a cambiare le tecniche e i magisteri esecutivi qui indicati per la realizzazione dei lavori in generale e delle singole categorie di opere, fermo restando il rispetto delle normative legislative di riferimento locali e nazionali.

I marchi e le aziende fornitrici indicate nel presente capitolato sono citati in quanto indicano le caratteristiche generali dei materiali prescelti: la direzione lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori.

In fase esecutiva, la società proprietaria ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni progettuali tutte quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

Ogni eventuale variante verrà apportata, previa approvazione della Direzione dei Lavori e della Committente, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri.

Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di non completare eventuali forniture e pose in opera di qualsiasi materiale, la parte venditrice avrà facoltà di concedere o meno questa possibilità, ed in caso di assenso non verrà riconosciuto nulla in relazione alle prestazioni, forniture e manodopere non effettuate; inoltre, si specifica che l'eventuale fornitura e posa di materiali diversi, se effettuata dalla parte acquirente, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita.

## Descrizione particolare dei lavori

### SCAVI E FONDAZIONI

Comprendono tutti gli scavi generali e parziali.

Gli scavi generali saranno eseguiti con idonei mezzi meccanici fino alle quote di progetto.

Tutti gli scavi principali e parziali dovranno comunque essere spinti in profondità fino a raggiungere un terreno che assicuri un carico unitario come individuato dall'apposita perizia geotecnica che sarà fornita dal Progettista.

Le fondazioni saranno formate da travi continue in cemento armato  $R_{ck} > 300 \text{ kg/cm}^2$ , e comunque nel rispetto del progetto dei cementi armati firmato da tecnico abilitato.

Le stesse non saranno a diretto contatto con il terreno perché il piano di posa sarà in cls dosato a 150 kg/mc di cemento spessore come previsto dal Progetto Strutturale.

Il tutto realizzato utilizzando casseri e ferro d'armatura nella quantità prevista dai cementi armati calcolati da tecnico abilitato.

Rimangono escluse dalla presente voce eventuali opere provvisorie/opere fondative profonde o speciali che si dovessero rendere necessarie in fase di progettazione esecutiva.

### CEMENTI ARMATI

Le strutture portanti saranno realizzate secondo le specifiche tecniche contenute negli elaborati grafici, predisposti secondo le vigenti normative, a firma di tecnico abilitato e fornite dal Progettista.

Le strutture saranno oggetto di collaudo da parte di tecnico abilitato ai sensi di legge.

Nelle strutture orizzontali e verticali in cemento armato dovranno essere previsti i fori per i passaggi delle tubazioni di ogni genere per gli impianti idraulici, elettrici, telefonici, per pluviali, gli scarichi, le fognature, le antenne TV, ecc.

### SOLAI

I solai di copertura (piano terra, primo, secondo e terzo, boxes e corsello di manovra) saranno a piastra in calcestruzzo armato, da gettarsi in opera.

L'utilizzo della tecnica costruttiva dei solai a piastra è all'avanguardia nel panorama italiano e molto conosciuta negli altri paesi europei. I principali vantaggi si possono così sintetizzare: velocità esecutiva, minor spreco di materiale, omogeneità strutturale, notevole semplificazione nelle operazioni di posa in opera, cassetatura completa del fondo del solaio e sicurezza in fase di realizzazione.

### TETTO DI COPERTURA

La parte visitabile a terrazzo dei solai sarà impermeabilizzata con manto di copertura in doppio strato bituminoso a fiamma e finito con pavimentazione flottante per esterni. La parte non visitabile sarà impermeabilizzata con manto di copertura in monostrato bituminoso ardesiato steso a fiamma.

## **CANALI DI GRONDA – CANNE DI AERAZIONE**

Tutte le lattonerie, quali canali di gronda, scossaline, copertine converse e pluviali saranno eseguite in lamiera preverniciata, sagomata, spessore 10/10 e sviluppo adeguato a garantire una forma estetica comunque definita dalla D.L.

Ogni colonna verticale della rete fognaria sarà munita di tubo d'essalazione in PVC diam. 90/115 terminante sul tetto.

## **MURATURE**

Le murature perimetrali di tamponamento saranno eseguite con stratigrafie realizzate a norma di legge 10 in grado di soddisfare a pieno i requisiti di contenimento energetico in funzione della classe energetica di atterraggio prefissa. Potranno essere utilizzate murature perimetrali in termolaterizio con cappotto, oppure con altra tecnica che soddisfi a pieno le elevate necessita' di contenimento energetico del fabbricato.

I muri di tutto il piano interrato e dei boxes saranno in cemento armato  $R_{ck} > 300 \text{ kg/cm}^2$  gettati con casseri e ferro d'armatura come previsto dai calcoli e dalla relativa denuncia dei cementi armati.

I muri divisorii tra le unità abitative saranno realizzati in blocchi svizzeri porotizzati, intonacati su entrambi i lati, con contropareti in laterizio e interposto strato isolante termoacustico.

I divisorii interni saranno realizzati con laterizio cm 8/12 intonacato su entrambi i lati.

I muri divisorii dei boxes e cantine saranno in blocchetti di cemento, lasciati a vista.

Le murature contro terra saranno impermeabilizzate con guaina bituminosa di idoneo spessore.

## **SCALE**

Le scale interne saranno eseguite in cls armato gettato in opera compresi i ripiani.

Il rivestimento delle scale comuni sarà eseguito con la posa di pavimentazione in serizzo a taglio inverso controvena colore grigio chiaro o similare, a scelta della DL, pedate cm. 2 alzate cm. 2 complete di zoccolino.

Le pareti del vano scala saranno rifinite con rasatura a gesso.

## **INTONACI INTERNI**

Le pareti dei boxes e dei locali accessori realizzati in cemento armato rimarranno con finitura a vista.

Le pareti verticali delle unità abitative saranno pareti interne in laterizio, opportunamente stuccate e rasate, pronte per ricevere l'imbiancatura.

Le pareti dei bagni, per l'altezza del rivestimento, non saranno rasate per ricevere il rivestimento in piastrelle di ceramica posate a colla (h=200).

Tutti i soffitti dei locali abitazione saranno realizzati in intonaco gesso.

## **RIVESTIMENTI ESTERNI**

Le pareti di tutte le facciate esterne tanto nel caso di faccia esterna finita in termolaterizio quanto nel caso di faccia esterna finita a cappotto, saranno rasate con finitura ai silicati in pasta (colore da definire dalla D.L.) con interposte variazioni

eventuali in materiale tipo, Deco, Novowood, intonaco colorato, gres o similari finiture decise dalla direzione lavori.

Le soglie ingresso saranno in serizzo a taglio inverso controvena, beola grigia o similari, spessore cm. 3 di larghezza adeguata alle finiture del rivestimento scala.

I davanzali per finestre saranno in serizzo a taglio inverso controvena quarzite o beola grigia o similari, largh. 40 cm ca., completi di gocciolatoio, così pure le soglie per finestre e balconi.

I vialetti di accesso pedonale e marciapiedi saranno formati con getto in calcestruzzo Rck > 250 kg/cm<sup>2</sup> mediante posa di rete elettrosaldata diam. 5 mm. maglia 20x20 e successivamente rivestiti con autobloccanti a scelta del D.L..

## RIVESTIMENTI INTERNI

(come da campionatura)

Le pareti dei bagni, per altezza (h) cm. 200, saranno rivestite con piastrelle di prima qualità formato 20x60 e 25x75, in ceramica mono e bi-cottura.



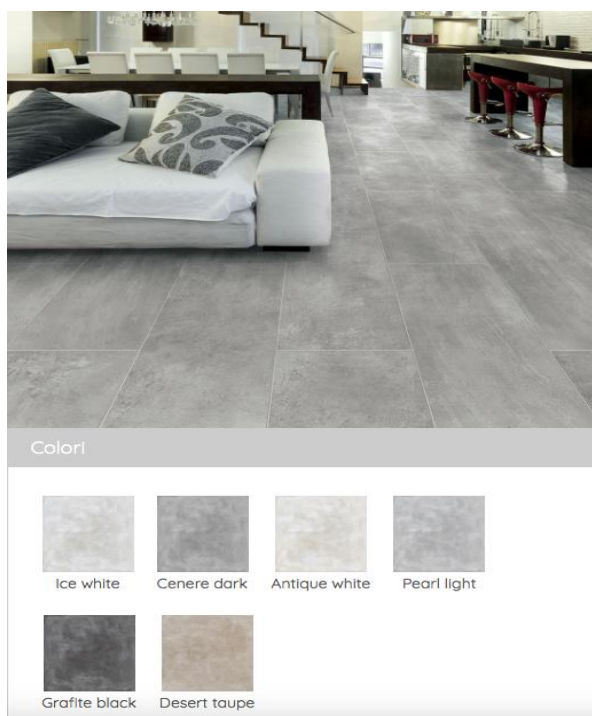


(immagini indicative)

## PAVIMENTI

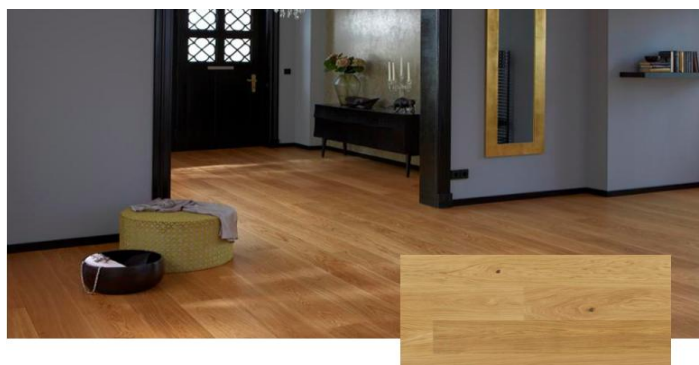
(come da campionatura)

La posa dei pavimenti dovrà essere fatta nel modo migliore per ottenere piani perfetti. I pavimenti dovranno essere consegnati ben stuccati e puliti. Tutti i locali abitazione (zona giorno, bagni e disimpegno) avranno pavimentazione in piastrelle di prima scelta in gres porcellanato dimensioni 60x60 (o 45x45 o 30x60) rettificato, colori come da campionatura.

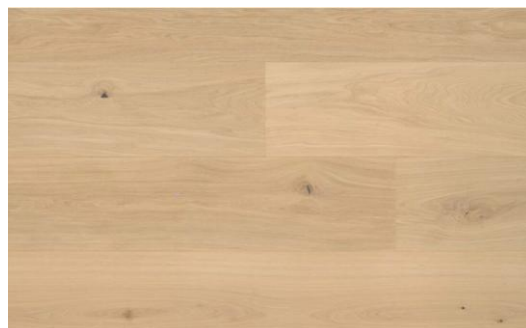


(immagini indicative)

I locali di abitazione avranno zoccolino in legno in tinta delle porte altezza 7,50 cm. I pavimenti delle camere saranno in parquet di rovere lamato pre-finito di dimensioni come da campionatura (2200x139), disponibile in 2 finiture, o in alternativa ceramica prima scelta di pari valore.



rovere/naturale



rovere/farina

## **PAVIMENTI PARTI COMUNI E LOCALI ACCESSORI**

La corsia comune di accesso sarà di cemento armato con rete elettrosaldata diam. mm. 5 maglia 20x20 con finitura superficiale a spolvero di cemento additivato con granuli di quarzo, colore grigio liscio con fratazzina meccanica; i locali autorimessa saranno pavimenti rifiniti. Eventuali fessurazioni o cavillature nel pavimento sono da intendersi connaturate con la tipologia della pavimentazione cementizia prevista.

I pavimenti dei locali accessori, balconi, disimpegni, ecc. saranno rifiniti con posa di pavimentazione in gres per esterni – a scelta dalla D.L.

## **SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI**

- Le finestre e porte finestre saranno in alluminio oppure in PVC bianco in massa, spessore mm. 65 minimo, con doppio vetro basso emissivo come da relazione energetica (L10), saranno forniti completi di coprifili, cariglione, cremonese a doppia chiusura, maniglie, con guaine di plastica antispifferi e complete di tapparelle in alluminio elettrificate comprensive di cassone a taglio termico, colore definito dalla D.L. Saranno previsti per tutti serramenti meccanismi con anta a ribalta.
- Le porte di primo ingresso alle abitazioni saranno costituite da portoncini blindati 85x210 di primaria ditta nazionale, con soglia svizzera, in noce tanganika all'interno ed esternamente rifinite con pannello a scelta della D.L., completo di falso telaio in ferro, da premurare con serratura di sicurezza a tre innesti e ogni altro accessorio.
- Le porte interne alle abitazioni ad un battente, luce netta 80x210, saranno in laminato finitura bianco opaco, bianco matrix (venatura orizzontale), riso (venatura orizzontale) con telaio e coprifilo quadro, cerniere anuba, serratura magnetica e ferramenta cromo satinata.

## BASCULANTI BOXES

Le porte dei boxes saranno in pannelli coibentati ad apertura sezionale motorizzata colore bianco grigio o similare a scelta della DL.



esterno (immagine indicativa)



interno (immagine indicativa)

## Impianto di produzione di acqua calda sanitaria (ACS)

- Sistema di generazione
  - Bollitore autonomo di capacità 200/270lt a seconda delle dimensioni (trilocale/quadrilocale) dell'unità immobiliare, in pompa di calore aria/acqua monofase per la produzione di acqua calda sanitaria, installato in vano tecnico al piano interrato;
  - Accumulo pertanto dimensionato per garantire disponibilità costante anche nei picchi di consumo.
- Sistema di distribuzione
  - Rete a due tubi con isolamento termico secondo UNI;
  - Distribuzione ottimizzata per erogazione uniforme ai vari punti utenza.

### **Impianto di riscaldamento invernale**

- Sistema di generazione
  - Pompa di calore aria/acqua autonoma, reversibile ad inverter monofase, tipo “splittata”, composta da unità esterna e unità interna;
  - Elevata efficienza stagionale (SCOP), a basse emissioni e senza utilizzo di combustibili fossili.
- Sistema di termoregolazione
  - Centralina elettronica con compensazione climatica esterna e ambiente;
  - Termostati digitali in ogni locale collegati ad elettroattuatori dei circuiti.
- Sistema di distribuzione
  - Rete a due tubi con isolamento termico conforme alla normativa;
  - Collettori modulari preassemblati completi di valvole di intercettazione, regolatori micrometrici, misuratori di portata, rubinetti di carico/scarico, sfiati e termometri.
- Sistema di emissione
  - Riscaldamento radiante a pavimento con tubazioni in HDPE posate su pannelli isolanti in EPS ad alta densità, per comfort uniforme e risparmio energetico.

### **Impianto di climatizzazione estiva a split (sola predisposizione)**

Ciascuna unità immobiliare sarà predisposta per la futura posa in opera a cura del cliente di un impianto di climatizzazione estiva così composto:

- Sistema di generazione
  - Unità esterna a pompa di calore ad inverter monofase;
  - Abbinata a più unità interne di tipo split a parete, installate nei principali ambienti dell'unità immobiliare.
- Sistema di distribuzione
  - Linee frigorifere in rame coibentato e scarichi condensa collegati secondo normativa;
  - Collegamento unità esterna-interna per ogni ambiente climatizzato.
- Sistema di termoregolazione
  - Ogni split dotato di telecomando e regolazione autonoma della temperatura, con possibilità di gestione indipendente per singolo ambiente.

### **Impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC)**

- Sistema di generazione e ricambio aria
  - Unità decentralizzata Fantini Cosmi AP 19992 Aspirvelo Air Ecocomfort Smart o similare, con recuperatore di calore ad alta efficienza (fino al 90%);
  - Funzionamento a doppio flusso con scambio termico in controcorrente e filtrazione dell'aria immessa tramite filtri ad alta efficienza.
- Funzioni e controlli
  - Modalità automatica con sensori integrati di umidità e qualità dell'aria;
  - Gestione e programmazione da remoto via App (Wi-Fi integrato);
  - Funzionamento a basso consumo energetico e ridotta rumorosità a mezzo di distribuzione con bocchetta di mandata/ripresa installate nei principali locali dell'unità immobiliare

## **IMPIANTO IDRICO / SANITARIO**

L'approvvigionamento d'acqua potabile, per ogni singolo alloggio, sarà assicurato dall'allacciamento alla rete dell'acquedotto comunale.

Le apparecchiature saranno collegate secondo schemi funzionali e dovranno essere installati tutti gli accessori occorrenti ad un perfetto funzionamento dell'impianto.

Le reti idriche di distribuzione dell'acqua fredda e acqua calda saranno realizzate con tubazioni in PVC, tipo Weico Flex compreso pezzi speciali.

Tutte le derivazioni per l'alimentazione degli apparecchi sanitari saranno intercettate da rubinetti con cappuccio cromato in ragione di n. 2 per ogni bagno (w.c. – sanitari), di n. 2 per la cucina (lavello – lavastoviglie).

Nei bagni le utenze previste saranno: doccia, w.c., bidet, lavabo.

Ogni cucina dovrà essere provvista di:

- n. 1 attacco acqua calda e fredda e scarico lavello;
- n. 1 attacco lavastoviglie acqua fredda.

Per ogni villa è previsto un punto acqua esterno, collocato all'interno del vano tecnico.

## APPARECCHI SANITARI

### Bidet – w.c.

W.c. in vitreus-china smaltato bianco sospeso, di primaria ditta ad esempio mod. Catalano serie Italy o similari completo di:

- sedile in PVC rigido colore bianco senza softclose;
- cassetta a muro da incasso.

Bidet in vitreus-china smaltato bianco sospeso, di primaria ditta ad esempio mod. Catalano serie Italy o similari completo di troppo pieno e scarico a saltarello.



(immagini indicative)

### Piatti doccia

Piatto doccia di primaria ditta ad esempio Novellini serie Olympic o similari dimensioni varie completo di piletta di scarico.



(immagini indicative)

**Apparecchi miscelatori**

Bidet /lavabo: miscelatori di primaria ditta ad esempio Hansgrohe serie Blend o Shape o similari.

Interno doccia: interno doccia di primaria ditta ad esempio Hansgrohe con miscelatore monocomando e asta saliscendi



(immagini indicative)

**Termo-arredo**

Nei bagni è prevista l'installazione di n. 1 termo-arredo elettrico con termostato digitale primaria ditta ad esempio tipo Cordivari serie Lisa 50x120 o similare.

## **IMPIANTO ELETTRICO**

### **Impianto elettrico parti comuni**

Gli impianti elettrici delle parti comuni consisteranno essenzialmente in:

- impianto illuminazione corsello aperto esterno con accensione automatica mediante interruttore astronomico o con dispositivo crepuscolare;
- automazione completa cancello carraio;
- impianto video-citofono digitale a colori primaria di ditta ad esempio Bticino o similari;

### **Impianto elettrico parti comuni - Elenco degli utilizzatori**

Camminamenti Esterni e corsia carrale comune: punti luce completi di corpi illuminanti con lampadina a LED tipo lampioncino, per camminamenti esterni; n. 1 punto luce per ingresso pedonale completo di corpo illuminante con lampadina a LED;

area ludica comune: punti luce completi di corpi illuminanti con lampadina a LED tipo lampioncino.

### **Impianto elettrico UNITA' IMMOBILIARI**

Gli impianti elettrici delle consisteranno essenzialmente in:

- impianto elettrico completo di punti luce e punti prese come specificato di seguito (vedi elenco degli utilizzatori);
- predisposizione opzionale per eventuale ampliamento impianto Smart Home per gestione luci, automazioni, consumi e scenari
- videocitofono digital a colori di primaria ditta, per gestione da remoto via smartphone;
- predisposizione opzionale impianto antifurto perimetrale con tubazione vuota per serramenti, porta ingresso, tastiera allarme, sirena esterna e centrale. Serramenti forniti con contatto magnetico già installato.
- predisposizione per impianto fotovoltaico dedicato (tubo vuoto)
- predisposizione OPZIONALE, su richiesta e come opera extra-capitolare, per videosorveglianza, irrigazione, ampliamento impianto allarme con sensoristica esterna, volumetrici interni, etc.

Nella logica di eliminare completamente la presenza di un impianto a gas ogni unità immobiliare sarà predisposta per il montaggio delle piastre ad induzione (elettrodomestico non fornito).

Pertanto la cucina dovrà essere dotata di questo sistema di cottura elettrico che oggi offre tutte le garanzie in merito a tempi e modi di cottura del vecchio sistema a gas, con il vantaggio di non avere alcuna condotta a metano nell'ambito dell'intero edificio, in quanto anche l'impianto di riscaldamento è garantito da fonti diverse da quelle funzionanti a metano.

Le predisposizioni elettriche OPZIONALI saranno realizzabili solo se concordate prima della posa delle tubazioni.

Gli impianti saranno realizzati a perfetta regola d'arte (Livello 1) ed in ottemperanza alle Leggi vigenti. Gli impianti saranno realizzati utilizzando materiali ed apparecchiature di prima qualità.

Tutte le linee elettriche correranno sotto traccia, in tubi flessibili in PVC impiegando un numero di scatole di derivazione sufficiente a consentire un facile infilaggio e sfilaggio dei conduttori.

L'impianto sarà realizzato conforme alla norma CEI 64-08, con apparecchiature CE.

Frutti e placche saranno di primaria ditta, ad esempio della serie BTticino Now o similari, con scelta dei colori base a discrezione dell'acquirente, che dovrà darne comunicazione prima dell'installazione degli apparati.



(immagine indicativa)

## Impianto elettrico - Elenco degli utilizzatori per singola unità

### **SOGGIORNO**

- n. 1 centralino da incasso 24 moduli;
- n. 1 ronzatore e n. 1 suoneria;
- n. 1 campanello con targhetta portanome;
- n. 1 punto luce deviato;
- n. 1 videocitofono;
- n. 4 prese bivalenti;
- n. 1 presa TV;
- n. 1 presa TF;
- n. 1 presa SAT.

### **CUCINA** n. 1 punto luce interrotto;

- n. 1 punto luce semplice cappa;
- n. 3 prese bivalenti;
- n. 3 prese unel
- n. 1 presa TV;
- n. 1 presa TF;

### **BAGNO**

- n. 1 punto luce interrotto;
- n. 1 punto luce interrotto a parete;
- n. 1 prese bivalenti;
- n. 1 pulsante a tirante per azionamento ronzatore d'allarme.

### **CAMERA MATRIMONIALE**

- n. 1 punto luce invertito;
- n. 4 prese bivalenti;
- n. 1 presa TV;
- n. 1 presa TF.

### **CAMERA SINGOLA:**

- n. 1 punto luce deviato;
- n. 3 prese bivalenti;
- n. 1 presa TV;
- n. 1 presa TF.

### **DISIMPEGNI**

- n. 1 punto luce invertito;
- n. 1 presa bivalente;
- n. 1 emergenza estraibile

### **PORTICI E BALCONI**

- n. 1 presa bivalente completa di supporto ip 55;
- n. 1 punto luce completo di corpo illuminante (plafoniera rettangolare con lampadina a LED o similare);



(immagine indicativa)

**BOXES:**

- n. 1 presa bivalente collegata al contatore privato;
- n. 1 punto luce interrotto collegato al contatore privato.
- predisposizione per presa di ricarica per vettura elettrica (tubo vuoto)

A richiesta sara' possibile installare un comando di apertura e chiusura centralizzata degli oscuranti esterni e di spegnimento centralizzato di tutti gli apparecchi illuminanti interni.

### **Impianto video-citofonico digitale a colori**

Sarà costituito da pulsantiera posta nei pressi dei cancelli pedonali d'ingresso e sarà completa di telecamera a colori.

Gli apparecchi saranno posti nei pressi dell'ingresso d'ogni singola unità immobiliare.

I videocitofoni installati saranno di primaria ditta ad esempio del tipo BTicino Classe 100 wifi da 4,3”.

Sarà possibile associare il videocitofono al proprio wifi di casa e, scaricando una app gratuita, gestire le principali funzioni integrate.



(immagine indicativa)

### **6.7 Impianto fotovoltaico (nei limiti delle richieste obbligatorie di legge)**

Sarà installato un impianto fotovoltaico dedicato per ciascun appartamento ed autonomo, con pannelli posti in copertura, accessibili da botola passo d'uomo posta all'ultimo piano del vano scala. La potenza dell'impianto sarà tale da garantire il requisito richiesto dalla legge. Le potenze oltre il minimo requisito di legge saranno possibili salvo la verifica della disponibilità di spazio per la posa dei pannelli fotovoltaici in copertura.

- Sistema di generazione
  - Pannelli fotovoltaici in copertura condominiale ad alta efficienza;
  - Inverter per la conversione dell'energia prodotta.
- Sistema di distribuzione
  - Allaccio alle singole unità immobiliari secondo progetto;
  - Contatore bidirezionale per gestione autoconsumo e scambio con la rete.
  - predisposizione per posa di batteria di accumulo (non inclusa)

### **PRESA DI RICARICA PER VETTURE ELETTRICHE (OPZIONALE)**

I singoli box saranno predisposti per l'installazione, su richiesta e come opera extra-capitolare, di una presa di ricarica per vettura elettrica.

### **IMPIANTO TV**

Sarà installato impianto tv/satellite con antenna centralizzata completo di centralino e ogni altra apparecchiatura per il corretto funzionamento e la corretta visione dei canali in chiaro.

### **OPERE DI FOGNATURA**

Lo schema si svilupperà su due reti verticali ed orizzontali (acque scure ed acque chiare) con passaggi e percorsi a discrezione della D.L.

Tutte le colonne verticali dei bagni, dei lavandini dovranno essere prolungate fino al tetto, per esalare per mezzo di adeguati torrini.

Le colonne di scarico verticale ed orizzontale dei bagni, delle cucine, saranno in PVC di tipo silenzioso, serie pesante Supertubo. Il dimensionamento e la posizione di dette colonne di scarico sarà redatto a cura del D.L.

Le acque nere confluiranno in distinti pozzetti con ispezione e di seguito alla fognatura comunale, in parte con l'ausilio di pompa di sollevamento.

I discendenti delle acque piovane scaricheranno in appositi pozzi perdenti in numero e dimensioni opportune.

Tutta la rete fognaria e di scarico sarà provvista di pozzetti d'ispezione e pezzi speciali completi, onde permettere una completa ed agevole manutenzione delle tubazioni.

Le tubazioni, curve e pezzi speciali d'imbocco alle colonne verticali acque nere saranno in PVC con giunti ad anello in gomma e dei diametri adeguati anche sospesi a soffitto nel piano interrato potranno essere in PVC del tipo pesante a bicchiere semplice, con rinfianco in cls.

Tutte le reti saranno complete di idonee ispezioni, sifoni opportunamente distinte sui vari tratti rettilinei con tappi.

Le curve saranno del tipo aperte.

La fognatura dovrà rispondere a tutte le esigenze igieniche richieste dal regolamento di igiene comunale e dovrà scaricare nella fognatura comunale.

Prima dell'immissione nella fognatura stradale è prevista l'installazione di pozzetto finale d'ispezione sifonato completo di chiusino in ghisa carrabile delle dimensioni agevoli per eventuale spurgo o manutenzione.

Le acque chiare finiranno nei pozzi perdenti diam. 150 di profondità adeguata sentita la D.L. realizzati ad anelli in cemento centrifugato munito di feritoie di disperdimento con sovrastante robusto chiusino in ghisa. Attorno a dei manufatti dovrà essere posta ghiaia.

Le caditoie, griglie nei vialetti pedonali, rampa e corsello boxes saranno in numero adeguato sentita la D.L. con collegamento alla rete fognaria acque nere.

## **OPERE DI COMPLETAMENTO**

Il cancello pedonale e carraio e la recinzione saranno realizzati con parapetto in ferro a disegno semplice opportunamente verniciati con una mano d'antiruggine e due di smalto di vernice oleosintetica previa formazione di muretto in calcestruzzo spessore cm. 20 altezza cm. 50 completo di relativa copertina.

Il cancello carraio comune sarà automatizzato e fornito di n. 2 telecomandi per ogni villa.

Tutti i giardini saranno sistemati con terra di coltura stesa.

L'ingresso pedonale verso strada sarà completato con la posa di un tettuccio di copertura realizzato secondo le indicazioni fornite dalla D.L..

Per la sistemazione delle aree esterne è prevista la fornitura e posa in opera di siepi dove indicate nel disegno planimetrico.

## **POSSIBILITA' DI VARIANTI**

Prima di dare inizio ai lavori di finitura, negli uffici del cantiere e/o in ditte specialistiche verrà allestita una campionatura dei materiali da capitolato affinché gli acquirenti possano effettuare le loro scelte.

Il cliente potrà richiedere variazioni sulla partizione interna degli alloggi purché queste siano compatibili con la disposizione generale del progetto e non alteri i parametri di aeroilluminazione imposti dai regolamenti del Comune di Cogliate. Si potrà procedere alle modifiche solo dopo che il cliente avrà sottoscritto per accettazione la comunicazione ricevuta dal Progettista, dalla D.L. e dalla Proprietà.

Il cliente potrà anche scegliere materiali di maggior pregio di quelli indicati in capitolato ed esposti nella campionatura. Anche in questo caso, le modifiche e la relativa valutazione economica dovranno essere preventivamente concordate per iscritto.

Tutte le quote dimensionali rappresentate sui disegni sono da intendersi teoriche ed indicative; in corso di esecuzione potranno subire leggere variazioni per motivi tecnici o di tolleranze nelle esecuzioni degli intonaci o delle piastrellature. Dette leggere variazioni rientrano nello standard dei lavori edili, non potranno costituire motivo di rimostranze da parte degli acquirenti.

## **ESCLUSIONI**

Si intendono esclusi dal presente capitolato e saranno comunque oggetto di valutazione separata che dovrà essere eventualmente concordata per iscritto tra il cliente e la Proprietà i lavori e le opere sottoindicate:

- controsoffitti, ribassi o soppalchi
- posa in opera di pavimenti e rivestimenti con piastrelle 10X10 o con particolari disegni o decori o pavimenti e rivestimenti posati in diagonale con o senza fuga
- opere da idraulico oltre quelle indicate in descrizione, come rubinetti accessori per giardini o balconi o altro
- opere elettriche oltre a quelle indicate in descrizione.

### **VISITE ALL'IMMOBILE IN CORSO D'OPERA**

Per motivi di sicurezza e di rispetto delle normative vigenti in materia, non sono ammesse visite in cantiere. Sono ammesse visite al cantiere solo nei giorni che verranno stabiliti preventivamente tramite appuntamento telefonico ed esclusivamente accompagnati dalla direzione tecnica del cantiere.

### **SERVIZI INTEGRATI EXTRA CAPITOLATO**

Su richiesta, sono disponibili, quali servizi integrati extra capitolato:

- servizi di progettazione assistita per soluzioni d'interno personalizzate e di design;
- servizi di progettazione illuminotecnica;
- servizi di imbiancatura;
- servizi di pulizia finale dell'appartamento / organizzazione ed assistenza al trasloco.