

SN 10
SANTAMARIA10
CASE DA VIVERE

CAPITOLATO
GENERALE



Nota introduttiva

Il presente documento rappresenta un'appendice al contratto di compravendita e viene allegato agli atti notarili. Quanto descritto in questo documento è quindi vincolo contrattuale per ambo le parti.

Scopo principale del presente documento è di evidenziare le caratteristiche tecniche dell'edificio e i procedimenti di personalizzazione.

L'azienda venditrice **Palco Real Estate s.r.l.** ha dato mandato all'azienda Quinto s.r.l. di occuparsi del rapporto con i suoi clienti nell'ambito delle personalizzazioni degli appartamenti qui disciplinate. Quinto s.r.l. sarà quindi referente unico per gli acquirenti per quanto attiene alle questioni tecniche e relative preventivazioni di extra-capitolato che eventualmente potranno essere richieste dalla parte acquirente. Il saldo delle varianti extra-capitolato avverrà direttamente tra la parte acquirente e Lifescape s.r.l. nelle modalità sotto riportate.

I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente documento, sono citate a titolo indicativo in quanto indicano tipologie e caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere. La Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori senza dover per esse dare giustificazioni di alcuna natura. In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la proprietà ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritengono necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici, compresa la possibilità di variazione dei marchi indicati nel presente documento con altri di pari valore economico.

La casa viene acquistata con le caratteristiche riportate dal presente documento e puntualmente descritte.

L'acquirente avrà la facoltà di apportare varianti, col consenso della venditrice, previo pagamento del ticket tecnico "sblocca varianti" che ammonta ad euro 1.500,00+iva e sarà da saldare in data antecedente al primo appuntamento.

La personalizzazione, se richiesta ed accettata, potrà riguardare esclusivamente i seguenti elementi di finitura:

1. Tavolati interni dell'alloggio, solo prima della loro esecuzione, ad esclusione delle posizioni dei bagni e delle cucine che sono vincolanti;



2. Punti luce a soffitto nel solo caso che l'acquisto dell'unità abitativa avvenga in data precedente al getto del solaio di copertura della stessa, in caso contrario la personalizzazione dei punti luce a soffitto sarà possibile solo con esposizione di variante economica previa verifica tecnica di fattibilità da parte di Quinto s.r.l. o della DL

3. Sanitari e rubinetterie presso show-room indicato dalla nostra società. Non sarà concesso lo spostamento della cappa cucina

4. Impianto elettrico: sarà possibile la sola modifica della posizione e/o aggiunta di prese elettriche e interruttori. Non sarà concesso lo spostamento dei collettori e/o dei quadri elettrici

5. Pavimenti e Rivestimenti presso show-room indicato dalla nostra società

6. Porte interne e zoccolini presso show-room indicato dalla nostra società

In merito ai punti 3 - 5 - 6, la personalizzazione potrà avvenire esclusivamente avvalendosi del fornitore indicato dalla società Quinto s.r.l. per conto della società venditrice, nell'ambito dei prodotti da essi proposti. Il pagamento delle eventuali varianti avverrà tra l'acquirente dell'unità immobiliare direttamente con la società venditrice secondo le modalità di seguito riportate. Qualora l'acquirente ritenga non soddisfacenti i prodotti in variante proposti o non ritenga di voler sostenere la spesa esposta, e non trattabile, si procederà con la fornitura e posa dei prodotti di capitolato facenti parte del presente contratto di compravendita.

In merito a tutti i punti, la personalizzazione avverrà secondo calendario che verrà trasmesso dalla società venditrice. Eventuali ritardi nelle scelte dei prodotti che potrebbero impattare negativamente sul cronoprogramma del cantiere autorizza fin da ora la società venditrice alla fornitura e posa dei prodotti di capitolato a scelta della DL.

Per i punti 1 - 2 - 4 l'acquirente avrà a disposizione due appuntamenti coi tecnici della società Quinto s.r.l. per conto della società venditrice, ciascuno dei quali dovrà essere conclusivo della fase (tavolati e punti luce - impianto elettrico) con firma esecutiva dei layout di cantiere: si invitano pertanto gli acquirenti intenzionati all'esecuzione di varianti di avvalersi di tecnici esterni per consentire il rispetto dei tempi e delle modalità sopra descritte. Rimane insindacabile facoltà di Quinto srl per conto della parte venditrice eseguire un solo appuntamento anziché due, qualora le tempistiche di cantiere richiedano velocità di progettazione. Eventuali



ritardi nelle scelte delle disposizioni interne/impiantistiche che potrebbero impattare negativamente sul cronoprogramma del cantiere autorizza fin da ora la società venditrice alla realizzazione dell'opera per come acquistata secondo planimetria allegata alla presente e secondo quanto previsto da questo documento di capitolato.

Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di non avvalersi delle finiture stabilite nella descrizione lavori, (porte, sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti) in quanto ritiene di effettuare una propria fornitura, potrà eseguire le opere di completamento o integrazione o modifica solo successivamente alla consegna e relativo rogito dell'unità abitativa.

Non sarà riconosciuto alcun importo in deduzione per la mancata fornitura di materiali e relativa posa, se non in caso di bilanciamento in positivo con materiali richiesti dall'acquirente in variante al capitolato, riferito al fornitore di competenza. A titolo esemplificativo importi in deduzione per quanto riguarda le porte interne non potranno essere compensati con importi in aggiunta (variante) sui sanitari/rubinetterie.

La rubinetteria dei lavandini bagno non sarà mai scorporabile, qualora la parte acquirente desideri installare un mobile con lavabo integrato lo potrà fare in autonomia (non è possibile acquistare mobili bagno tramite la parte venditrice) dopo la stipula del rogito di vendita. I rubinetti previsti da capitolato saranno consegnati nella propria confezione al momento della consegna dell'immobile.

E' previsto al termine degli step su riportati una visita al cantiere, nei tempi che la società Quinto s.r.l. per conto della parte venditrice deciderà ad unica sua discrezione, per la visione di quanto progettato, nonché per consentire alla parte acquirente di prendere le misure in vista dell'arredo. Tale visita non sarà propedeutica alla revisione di quanto progettato negli incontri precedenti, che rimane vincolante.

Sarà possibile eseguire solo una visita al cantiere (massimo 3 persone - no bambini) prima della stipula del rogito, si invita dunque la parte acquirente, che sarà avvisata con almeno un mese di anticipo, a munirsi delle occorrenti informazioni per far fruttare al massimo tale incontro.

La parte acquirente prende si da ora atto e accetta senza riserve che non sarà possibile per ragione alcuna l'installazione di qualsiasi tipo di mobilio/arredo prima della stipula del rogito. Altresì non sarà possibile eseguire l'attivazione della fornitura elettrica privata prima del rogito.

Tutte le finiture e i materiali, pur rimanendo negli standard qualitativi previsti, potranno variare ad insindacabile giudizio della Venditrice e della Direzione Lavori.



Eventuali opere in variante (modifiche o sostituzioni di finiture), saranno preventivate e per accettazione sarà richiesto un'anticipazione del 50% oltre IVA sugli importi pattuiti. Il saldo delle opere extra capitolato sarà da effettuarsi entro i 60 giorni antecedenti la data del rogito di vendita.

La residenza _____ prevede la realizzazione di nr. 19 alloggi più i vari locali accessori, distribuiti su 1 palazzina formata da 5 livelli (4 fuori terra).

Il lotto è costituito da un ampio spazio condominiale adibito a giardino, un parcheggio riservato a ovest del fabbricato ed un'isola rifiuti ad est del fabbricato.

A – PIANO INTERRATO

Al piano interrato si trova l'autorimessa. Oltre ai box degli appartamenti di pertinenza, ciascun interrato ospita le cantine, oltre ai vani di interesse comune quali centrali termica, locale immondezzaio, vano contatori elettrici. L'accesso è previsto dalla rampa carraia e dalla scala condominiale dell'edificio, nonché dagli ascensori condominiali.

B – PIANI FUORI TERRA

La palazzina è caratterizzata dalla presenza di n° 19 alloggi di varia metratura, con porzioni esclusive di aree esterne. L'altezza interna dei vani è stabilita dal progetto in mt. 2,70, ad esclusione di eventuali abbassamenti per l'impiantistica interna.

Sono presenti al piano i volumi

riguardanti la scala e l'ascensore che collegano i vari piani del fabbricato.

C – INGRESSI

L'ingresso principale pedonale del compendio avviene da via Botticelli, numero civico ancora da identificare.

L'ingresso carraio per accedere al piano interrato sarà situato su via Botticelli, sulla stessa via è inoltre previsto l'accesso carraio al parcheggio privato raso strada.

D – PARTI COMUNI

Al piano interrato saranno presenti dei locali tecnici: centrale termica, immondezzaio, alloggiamento sotto-contatori, pompe di sollevamento. Al piano terra si trova l'ingresso con le caselle della posta e i citofoni.

INDICE

1 Capitolati *architettonici e impiantistici*

1.1	STRUTTURE	08
1.2	ISOLAMENTO TERMICO	08
1.3	PARETI PERIMETRALI	09
1.4	PARETI DIVISORIE TRA LE DIVERSE UNITÀ ABITATIVE	09
1.5	ISOLAMENTO TERMO-ACUSTICO SOLAIO PIANO TERRA	10
1.6	ISOLAMENTO ACUSTICO SOLAI DEI DIVERSI PIANI	10
1.7	COPERTURA TETTO	11
1.8	INFISSI ESTERNI	11
1.9	TRASMITTANZA TERMICA	11
1.10	IMPIANTO IDRICO SANITARIO	12
1.11	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E DI RAFFRESCAMENTO	13
1.12	IMPIANTO ELETRICO	14
1.13	IMPIANTO TELEFONICO	16
1.14	IMPIANTO VIDEOCITOFONICO	16
1.15	IMPIANTO TV CENTRALIZZATO	16
1.16	IMPIANTO FOTOVOLTAICO	16
1.17	IMPIANTO ASCENSORE	17

1.18	IMPIANTO VENTILAZIONE MECCANICA	17
1.19	IMPIANTO ANTIFURTO	18
1.20	TINTEGGIATURE	18
1.21	LIBRETTO D'USO E MANUTENZIONE E FASCICOLO TECNICO	18

2 Capitolati *domestici*

2.1	PORTONCINI DI INGRESSO	20
2.2	PORTE INTERNE	21
2.3	PORTE CANTINE E PIANO INTERRATO	21
2.4	PORTE BASCULANTI BOXES	22
2.5	MURATURE INTERNE ALLE UNITÀ ABITATIVE	23
2.6	ZOCCOLINI BATTISCOPI INTERNI	23
2.7	SOGLIE E DAVANZALI	23
2.8	PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	24
2.9	FACCIAE	25
2.10	TERRAZZI	25
2.11	SCALE	25
2.12	SISTEMAZIONI ESTERNE PERTINENTI AI FABBRICATI	25

CAPITOLATI
ARCHITETTONICI
E IMPIANTISTICI



1.1 Strutture

Le strutture dell'edificio saranno caratterizzate come segue:

- Fondazioni:

Le fondazioni saranno di tipo a platea, realizzate mediante getto in opera di calcestruzzo armato con adeguate caratteristiche di resistenza. La superficie della platea, lisciata direttamente durante il getto, costituirà il pavimento finito di tutto il piano interrato, compresi i vani scala

- Strutture verticali:

I pilastri e i setti saranno eseguiti in calcestruzzo armato gettato in opera, garantendo resistenza e durabilità.

- Strutture orizzontali:

I solai di tutti i livelli dell'edificio saranno realizzati con la tecnologia della piastra o soletta piena, assicurando solidità strutturale.

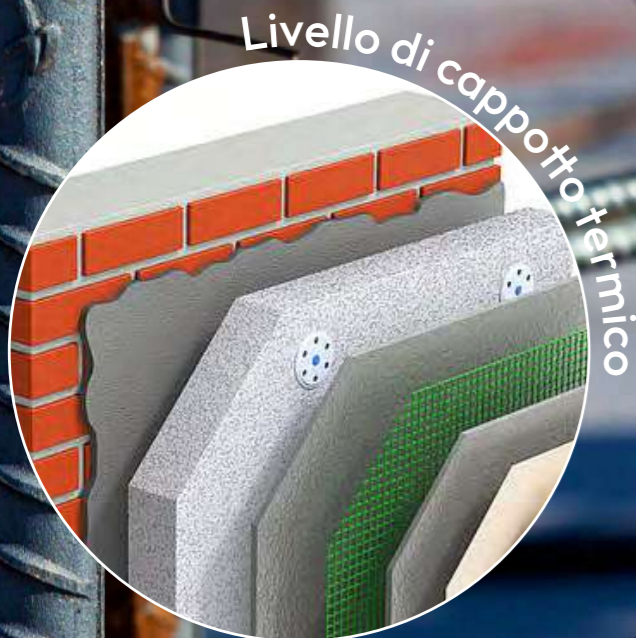
Nota: Tutte le opere strutturali saranno eseguite conformemente al progetto approvato e alle relazioni tecniche delle opere in calcestruzzo armato, denunciate presso gli enti competenti. Tali interventi saranno realizzati nel rispetto delle normative vigenti, sotto la supervisione del Direttore dei Lavori Strutture.

1.2 Isolamento *termico*

Per la protezione dal punto di vista termico, l'edificio sarà realizzato con una parete perimetrale ad alte prestazioni composta da muratura portante in blocchi Poroton, rivestita esternamente con un sistema di isolamento termico a cappotto. All'interno sarà inoltre realizzata una controparete in cartongesso con inserimento di materiale isolante.

Questa configurazione a doppio isolamento garantisce un eccellente comfort abitativo, un'elevata inerzia termica e un significativo contenimento dei consumi energetici, sia in inverno sia in estate.

I loggiati esterni saranno coibentati all'intradosso e all'estradosso, laddove la loggia sia posta sopra un locale abitato, sarà prevista una coibentazione aggiuntiva.





1.3 Pareti *perimetrali*

Le murature perimetrali, di spessore complessivo pari a circa 45 cm, saranno realizzate con tecnologia tradizionale ad alte prestazioni e così composte (o similari):

- Muratura portante in blocchi Poroton ad alte prestazioni termo-acustiche, spessore variabile secondo progetto strutturale;
- Sistema di isolamento termico a cappotto esterno, in pannelli isolanti ad alte prestazioni (EPS, lana minerale o similari), spessore circa 12-14 cm secondo calcolo energetico;
- Intonaco esterno a ciclo certificato del sistema cappotto;
- Controparete interna in cartongesso, composta da:
struttura metallica portante;
pannello isolante in lana minerale ad alta densità, spessore 5-6 cm;
doppia lastra in gesso rivestito (BA13 o similare) per finitura interna.

Nota Bene: Il Direttore dei Lavori, a sua esclusiva discrezione, potrà sostituire la tecnologia descritta con una soluzione equivalente in termini di prestazioni termiche e acustiche.

1.4 Pareti divisorie *tra le diverse unità abitative*

L'edificio sarà realizzato con tecnologia a secco, integrando un sistema isolante ad Le pareti divisorie tra i vari alloggi saranno realizzate con tecnologia a secco, una soluzione all'avanguardia che assicura un comfort acustico ai massimi livelli dell'edilizia moderna. Le pareti saranno inoltre posate con accorgimenti specifici per impedire l'effrazione, grazie allo sfalsamento e all'infilamento delle strutture metalliche della controparete.

Le pareti, dello spessore complessivo di 47 cm, saranno composte come segue (o con soluzioni similari):

- Lastra in gesso LaDura Plus BA13 - spessore 1,25 cm



- Lastra in gesso PregyPlac BA13 – spessore 1,25 cm
- Pannello isolante in lana minerale (densità 70 kg/m³, spessore 7 cm), montato su struttura doppio montante M75
- Intercapedine d'aria
- Lastra in gesso LaDura Plus BA13 – spessore 1,25 cm
- Pannello isolante in lana minerale (densità 70 kg/m³, spessore 7 cm), montato su struttura doppio montante M75
- Lastra in gesso PregyPlac BA13 – spessore 1,25 cm
- Lastra in gesso LaDura Plus BA13 – spessore 1,25 cm poste sopra locali abitati, sarà aggiunto un ulteriore strato isolante per migliorare la protezione termica.

1.5 Isolamento termo-acustico *solaio piano terra*

Per garantire un efficace isolamento tra il piano interrato e gli ambienti sovrastanti, sarà realizzato un vespaio aerato, progettato per consentire la circolazione dell'aria attraverso appositi interstizi e il deflusso verso l'esterno mediante bocchette collocate sulla facciata.

Sopra il vespaio verranno posati i seguenti strati di isolamento:

- Pannelli termo-acustici
- Materassino acustico

1.6 Isolamento acustico *solai dei diversi piani*

Per offrire un comfort acustico, i pavimenti sono isolati acusticamente mediante la posa di un idoneo materassino termo-acustico in polietilene.

1.7 Copertura *tetto*

Il tetto rappresenta un elemento essenziale dell'edificio, svolgendo non solo una funzione strutturale di protezione, ma anche un ruolo cruciale nel garantire condizioni ottimali di comfort termico, sia nella stagione estiva che in quella invernale.

La copertura sarà realizzata con solaio a piastra, sopra il quale verrà posato un pacchetto isolante di alta prestazione. Completeranno il sistema le lattonomie, tra cui scossaline, converse e canali di gronda, tutte realizzate in lamiera verniciata per assicurare durata ed efficienza. Inoltre, saranno installati dispositivi di ancoraggio, conformi agli schemi di progetto, per consentire interventi di manutenzione in completa sicurezza.

1.8 Infissi *esterni*

I serramenti saranno in PVC di ultima generazione, di colore bianco, e dotati di zanzariere integrate. La tecnologia delle guarnizioni e l'utilizzo di vetri multipli con intercapedine riempita di gas Argon garantiranno eccellenti prestazioni in termini di isolamento termico, acustico e tenuta agli agenti atmosferici.

Il sistema di oscuramento sarà realizzato con avvolgibili motorizzati in alluminio coibentato, assicurando praticità ed efficienza. Le porte-finestre di ampiezza superiore a 160 cm saranno del tipo traslante scorrevole, offrendo una soluzione elegante e funzionale. Le zanzariere scorrevoli contribuiranno a migliorare il comfort abitativo, permettendo di mantenere i serramenti aperti senza il rischio dell'ingresso di insetti.

1.9 Trasmittanza *termica*

In un contesto in cui i consumi energetici e l'impatto ambientale derivano in gran parte dal riscaldamento e raffrescamento degli edifici, è fondamentale ottimizzare l'efficienza energetica, riducendo le dispersioni termiche.

I serramenti installati nell'edificio rispettano rigorosamente i requisiti normativi, presentando valori di trasmittanza termica inferiori a $U_w 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$. Questa certificazione garantisce un'elevata efficienza energetica, contribuendo a ridurre i consumi e migliorando le prestazioni generali dell'involucro edilizio.

1.10 Impianto *idrico sanitario*

L'impianto idrico sarà progettato e dimensionato da un tecnico abilitato, che redigerà un progetto conforme alle normative vigenti. L'esecuzione dell'impianto seguirà scrupolosamente tale progetto, nonché le prescrizioni legali applicabili.

L'allacciamento alla rete idrica comunale avverrà tramite tubazioni zincate, alle quali saranno collegati i contatori. Da questi si dirameranno le tubazioni che forniranno l'acqua a tutti i piani dell'edificio, con il supporto di un autoclave a palazzina. Per ogni unità abitativa sarà installato un contabilizzatore di consumi (per acqua calda, fredda e acqua per riscaldamento), al fine di ripartire equamente i costi in base al consumo effettivo di ciascun appartamento.

Le colonne di scarico per le acque nere saranno realizzate con materiale silenziato e installate con collarini in gomma antivibrante per ridurre le vibrazioni e i rumori.

Gli apparecchi sanitari per ogni unità abitativa saranno della linea TESI marca **IDEAL STANDARD**, con rubinetteria CERAMIX marca **IDEAL STANDARD** (o prodotti equivalenti di pari valore economico a unica discrezione della Direzione Lavori).

CUCINA

- Punto lavastoviglie: scarico e acqua fredda
- Punto lavello: scarico e acqua calda/fredda

BAGNO

- Lavabo: cm 60 da appoggio per mobile bagno (quest'ultimo escluso, posa lavabo esclusa), con miscelatore (posa esclusa)
- Vaso a terra: con sedile e cassetta di scarico a doppio comando
- Bidet a terra: monoforo con miscelatore
- Piatto doccia: 70x90 cm con soffione e doccino (misura prevalente se in contrasto con la planimetria)
- 1 Punto lavatrice (solo in un bagno dell'alloggio): scarico e fredda.

WC E BIDET

Linea TESI
Mod. T353601
Mod. T3540V1



PIATTO DOCCIA

LINEA ULTRA FLAT S
MOD. K8190FR
80X90 cm

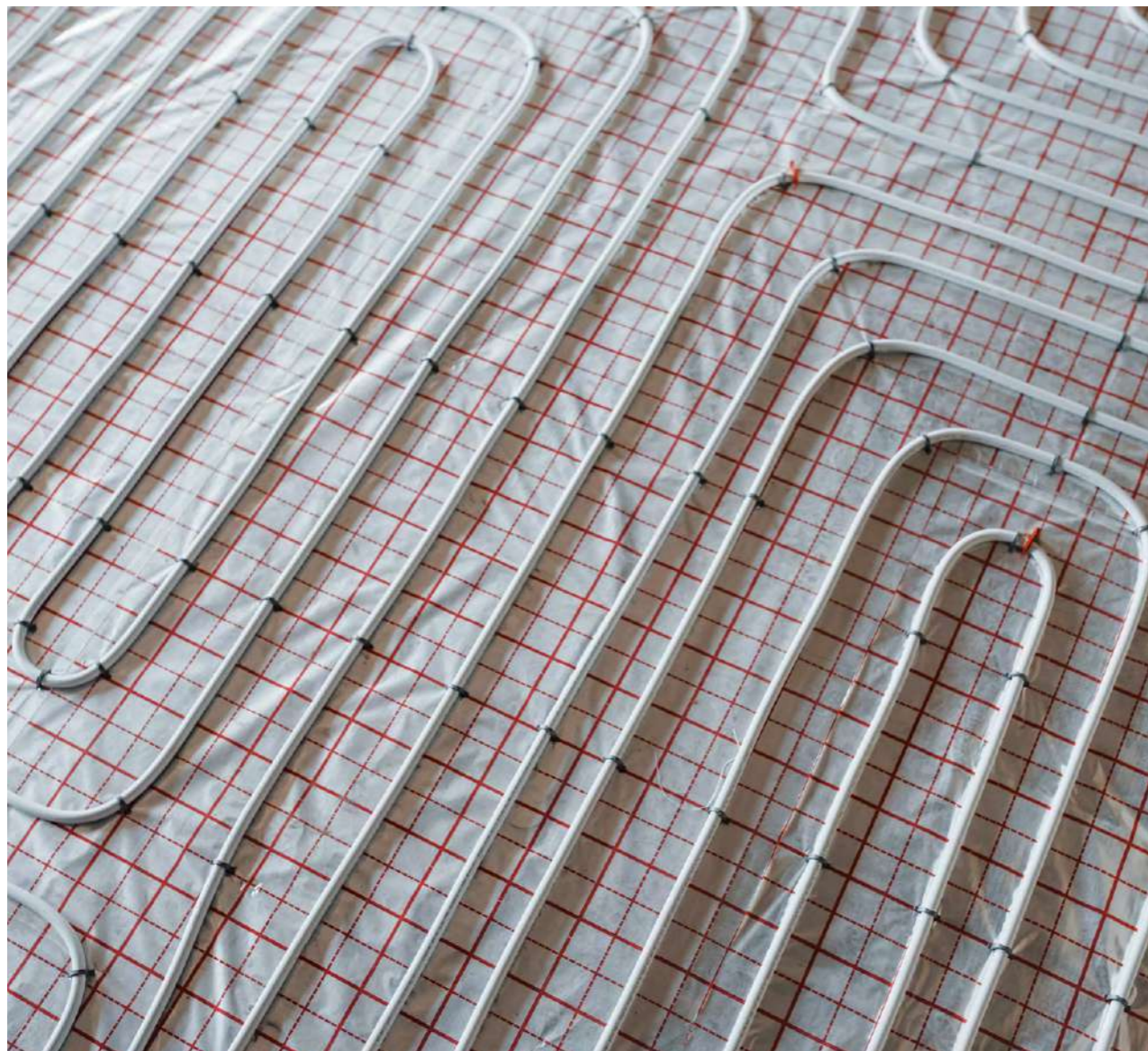
LAVABO

Linea CONNECT AIR
Mod. E034801

MISCELATORE LAVABO

Linea CERAMIX





1.11 Impianto di riscaldamento e di raffrescamento

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento sarà centralizzato, con regolazione e contabilizzazione indipendente per ciascun appartamento, garantendo autonomia di controllo per ogni unità abitativa.

Produzione del Calore, Acqua Calda e Raffrescamento

La produzione di energia termica è affidata alle pompe di calore in numero secondo progetto del termotecnico, alimentate ad energia elettrica e integrate con pannelli

fotovoltaici, installati sulla copertura. Le pompe di calore saranno utilizzate per la produzione di acqua calda sanitaria (bagni e cucine) e per il riscaldamento degli appartamenti tramite serpentine a pavimento. Durante la stagione estiva, la centrale termica provvederà al raffrescamento degli ambienti mediante impianti di split idronici centralizzati.

Nota: Eventuali controsoffitti necessari per l'installazione degli impianti non sono previsti nelle schede di vendita. Qualora necessari, saranno posizionati nei disimpegni e avranno altezza variabile da h 240 cm a h 210 cm. In caso di esigenze tecniche che emergano durante la fase di cantiere, la Direzione Lavori avrà facoltà di prescrivere l'installazione di ribassamenti in altre stanze, nonché di finte travi, a suo insindacabile giudizio, senza necessità di autorizzazione da parte dell'acquirente.

Termoregolazione e Contabilizzazione Individuale

Il sistema progettato permette di mantenere l'autonomia dell'impianto per ogni unità abitativa, garantendo al contempo il maggior rendimento dell'impianto centralizzato. Per un controllo preciso del consumo energetico, in corrispondenza degli ingressi di ogni unità abitativa, verranno installati contabilizzatori per rilevare il consumo effettivo di energia.

Sistema di Riscaldamento e Raffrescamento Ambienti

Il riscaldamento degli ambienti è garantito da pannelli radianti a pavimento che, per irraggiamento attraverso tutta la superficie del pavimento, riscaldano gli ambienti. Il sistema sarà controllato da un cronotermostato per la zona giorno ed un termostato per la zona notte, permettendo una regolazione autonoma della temperatura in ogni ambiente.

Il raffrescamento mediante split sarà invece comandato da telecomandi dedicati.

Nei bagni, per un maggiore comfort termico, sarà installato uno scaldasalviette (funzionante a elettricità o ad acqua, a seconda delle indicazioni della Direzione Lavori).

Il moderno sistema di riscaldamento a pavimento a bassa temperatura distribuisce il calore tramite serpentine integrate in pannelli termoisolanti, con tubazioni di alta qualità, garantendo la costanza delle performance nel tempo e impedendo fenomeni di incrostazione o corrosione.

La distribuzione dell'impianto avverrà tramite sistema a collettore, installato in una nicchia a parete, dove convergeranno le tubazioni per ciascun locale (posizione determinata a unica discrezione della Direzione Lavori).



1.12 Impianto *elettrico*

Ogni alloggio sarà dotato di impianto elettrico a doppio circuito (per corpi illuminanti e per elettrodomestici) costituito da condotti in tubazioni incassate, fili di rame isolati di adeguata sezione, realizzato secondo le vigenti normative. Non sarà fornito alcun tipo di corpo illuminante per l'interno dell'appartamento.

IMPIANTO ELETTRICO AREE ESTERNE:

L'impianto elettrico dei balconi e/o terrazzi, dei porticati esterni sarà realizzato nel rispetto di quanto previsto dal progetto e l'illuminazione sarà realizzato con corpi illuminanti modello a discrezione della Direzione Lavori provvisti di lampade.

IMPIANTO ELETTRICO UNITÀ ABITATIVE:

Gli interruttori saranno della **BTICINO**, o similare, con placche di colore bianco. L'impianto elettrico del singolo appartamento "tipo" ricalcherà all'incirca lo schema sotto riportato e sarà personalizzabile secondo le esigenze degli utilizzatori (l'elenco sotto riportato è indicativo e non vincolante)

SOGGIORNO-PRANZO:

- n.2 punti luce deviato (invertito per appartamento trilocale)
- n.1 prese bipasso 10/16A
- n.5 presa tipo Schuko

CUCINA-ANGOLO CUCINA:

- n.1 punto luce deviato
- n.2 interruttori
- n.2 prese bipasso 10/16A
- n.7 prese Schuko
- n.2 interruttori 0/1

DISIMPEGNO:

- a seconda delle dimensioni, n.1/2 punto luce deviato

BAGNO:

- n.2 punti luce
- n.1 punto pulsante tirante con ronzatore
- n.1 presa bipasso 10/16A
- n.1 presa schuko

BAGNO DI SERVIZIO/ LAVANDERIA:

- n.2 punti luce
- n.1 presa bipasso 10/16A
- n.1 presa schuko
- n.1 interruttore 0/1
- n.1 punto pulsante tirante con ronzatore

CAMERA MATRIMONIALE:

- n.1 punto luce invertito
- n.1 prese bipasso 10/16A
- n.3 presa Schuko

CAMERA DOPPIA:

- n.1 punto luce invertito
- n.1 prese bipasso 10/16A
- n.2 presa tipo Schuko

BALCONE:

- n.1 punto luce a parete
- n.1 presa tipo Schuko

BAGNO DI SERVIZIO/ LAVANDERIA:

- n.2 punti luce
- n.1 presa bipasso 10/16A
- n.1 presa schuko
- n.1 interruttore 0/1
- n.1 punto pulsante tirante con ronzatore

TERRAZZA:

- n. 1/2 punti luce a parete con interruttore interno (a seconda della dimensione dell'alloggio)
- n.1/2 presa schuko per esterni (a seconda della dimensione dell'alloggio)
- predisposizione sirena interna/ esterna allarme antintrusione

VERDE PRIVATO (APPARTAMENTI)

- n.4 punti luce a lampioncino con relative lampade per esterni
- n. 1/2 punti luce a parete (a seconda delle dimensioni dell'alloggio)
- n.1/2 presa shuko per esterni (a seconda delle dimensioni dell'alloggio)

CANTINA:

- n.1 punto luce a parete con interruttore
- n.1 presa stagna 10A

BOX:

- n.1 punto luce a parete con interruttore
- n.1 presa 10A
- predisposizione per ricarica di veicoli elettrici



1.13 Impianto *telefonico*

Sono previste prese telefoniche rete dati RJ45 nel soggiorno, e nelle camere.

1.14 Impianto *videocitofonico*

Sarà della ditta **VIDEX** o similare.

Il video ricevitore interno sarà installato nella zona giorno di ciascun alloggio, in prossimità della porta di ingresso.

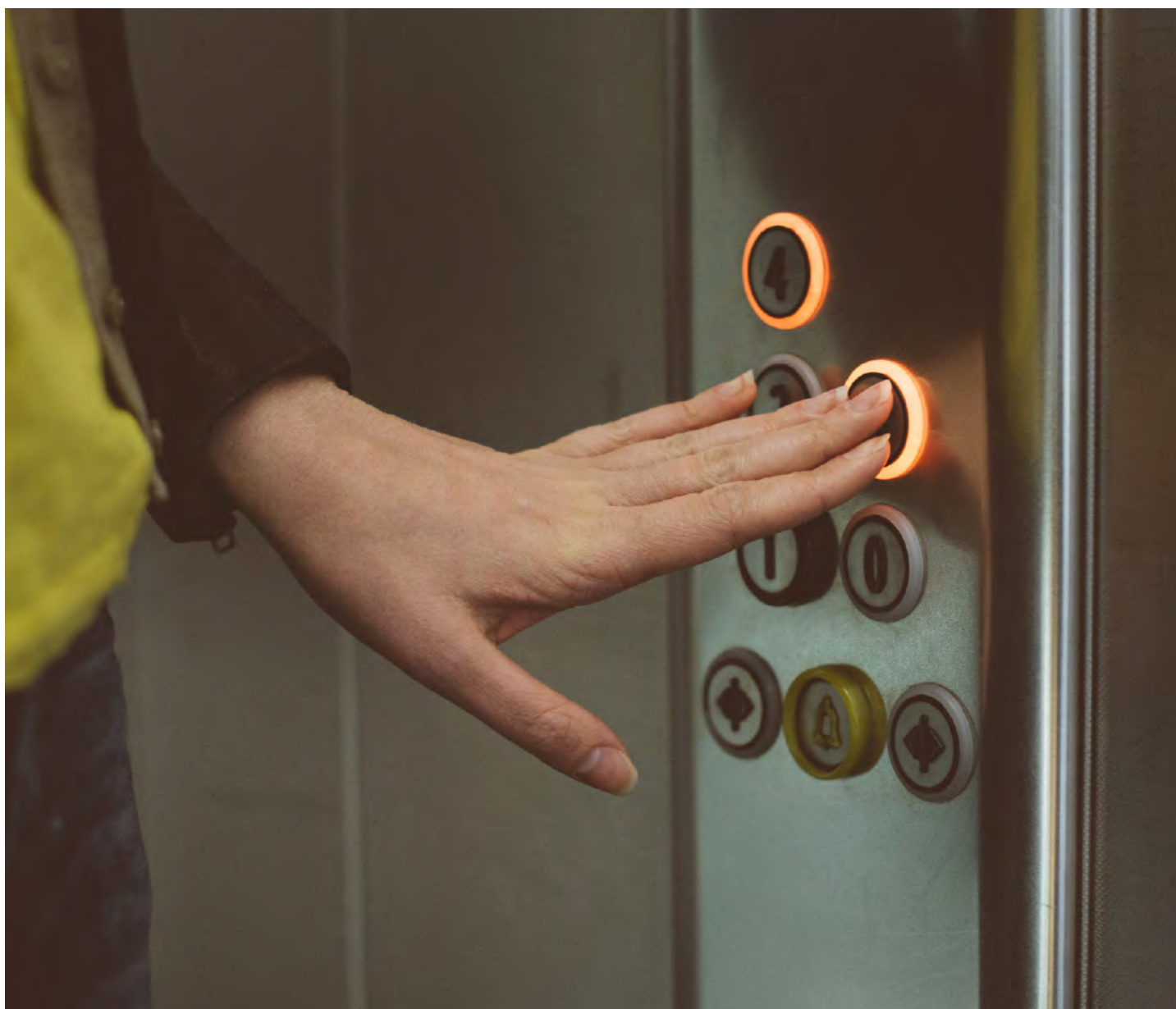


1.15 Impianto *tv centralizzato*

È prevista l'installazione dell'antenna TV sul tetto di ciascun fabbricato con impianto satellitare. L'alloggio sarà dotato di una presa TV ed una sat nel soggiorno e una presa TV nelle camere.

1.16 Impianto *fotovoltaico*

I pannelli fotovoltaici condominiali verranno installati in copertura sopra idoneo supporto avente caratteristiche sia come da progetto dell'impianto che come da relazione tecnica ex-legge 10/91.



1.17 Impianto *ascensore*

Gli impianti ascensore condominiali saranno di tipo oleodinamico a pistone con le seguenti caratteristiche:

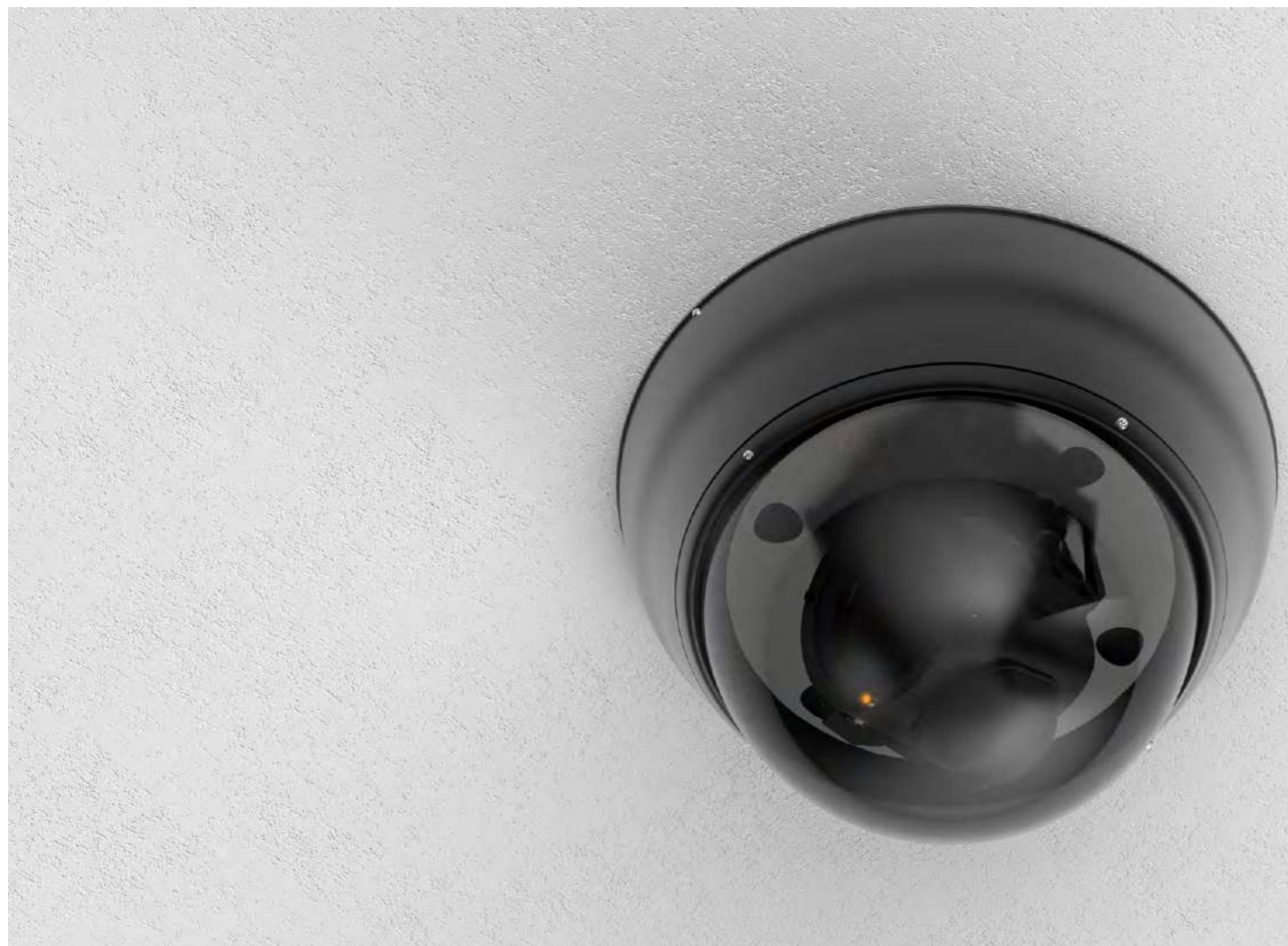
- cabina in lamiera di acciaio esternamente elettro zincata ed internamente rivestita in lamiera zincata e plastificata con dimensioni interne conformi alla
- normativa sulle barriere architettoniche, portata 6 persone (450 Kg) completa di specchio sulla parete di fondo per metà altezza, pavimento da definire e profili interni in acciaio inox;
- porte cabina in lamiera di acciaio con funzionamento scorrevole telescopico;
- porte ai piani da cm. 85/90 x 200 in lamiera di acciaio con funzionamento scorrevole telescopico e finitura inox satinato scelto dalla D.L.



1.18 Impianto *ventilazione meccanica*

Sistema di ventilazione meccanica controllata decentralizzato stanza-stanza, costituito da unità a flussi alternati push-pull, installate direttamente nei singoli ambienti. Ogni unità è caratterizzata da elevata silenziosità ed è dotata di recuperatore ceramico ad alta efficienza con rendimenti fino al 90%, garantendo il ricambio d'aria continuo senza necessità di canalizzazioni.

La DL potrà a suo insindacabile giudizio valutare soluzioni di ventilazione meccanica controllata alternative.



1.19 Impianto *antifurto*

La nostra attenzione nei confronti della sicurezza ci ha portati a dotare tutte le nostre case della predisposizione per impianto di allarme di tipo perimetrale ed un punto volumetrico, nelle zone più idonee al posizionamento di rilevatori anti-intrusione. Tale dotazione nel mondo così evoluto dell'impiantistica antintrusione è ritenuta la base per poter accedere a tutti i servizi che il mercato dispone, consci del fatto che è l'utente finale a decidere la tecnologia rispondente alle proprie necessità.

1.20 Tinteggiature

Gli alloggi verranno consegnati senza le tinteggiature finali che rimarranno a carico dell'acquirente, da realizzarsi come variante economica usufruendo dei fornitori della parte



venditrice (previa autorizzazione della stessa) o, in alternativa, con fornitore incaricato direttamente dalla parte acquirente ma esclusivamente dopo il rogito di acquisto.

Le parti comuni sono invece consegnate tinteggiate.

1.21 Libretto d'uso e manutenzione 39 e fascicolo tecnico

Forniamo al condominio (presso l'amministratore incaricato) il fascicolo tecnico dell'immobile dove sono contenute le indicazioni della manutenzione di tutte le parti condominiali e dove, a corredo, vengono allegate le documentazioni tecnico - amministrative relative al condominio (pratiche edilizie, collaudo statico, certificazioni di conformità degli impianti comuni ecc.)



CAPITOLATI DOMESTICI

2.1 Portoncini *di ingresso*

Tutte le unità abitative saranno dotate di portoncini blindati, dimensioni cm. 90x210 marca **ALIAS** mod STEEL CY. I portoncini avranno finitura interna con pannello di rivestimento cieco liscio bianco, mentre per l'esterno con pannello in legno, o laccato con colore e campionatura a discrezione della Direzione Lavori.

CARATTERISTICHE DI SICUREZZA:

I portoncini d'ingresso hanno grado di protezione antieffrazione in classe 3.

CARATTERISTICHE TERMO-ACUSTICHE:

Al fine di soddisfare i requisiti termo-acustici richiesti i portoncini sono dotati di isolamento all'interno dell'anta in polistirolo ad alta densità, oltre che di una lama parafreddo a ghigliottina con discesa automatica nella parte inferiore dell'anta. Inoltre i portoncini sono dotati di guarnizioni sui tre lati (laterali e superiore) con funzione di isolamento dagli spifferi e di barriera acustica ai rumori.

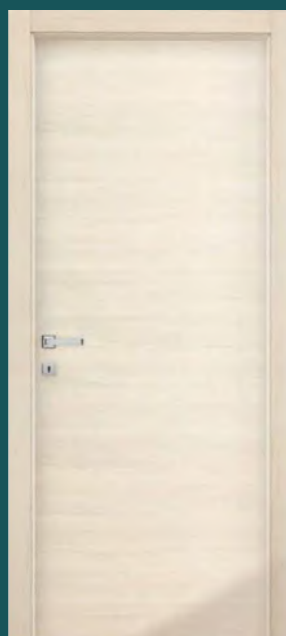
La Direzione Lavori si riserva la facoltà di sostituire i portoncini con modelli di pari valore e caratteristiche.



2.2 Porte *interne*

Le porte previste in progetto per il compendio Lifescape sono porte di prima scelta, marca **IDOOR VIEMME PORTE** – serie QUADRA colore a scelta tra bianco matrix, riso, tanganika naturale, tanganika noce. La maniglia prevista da capitolato è la maniglia **SICMA** – mod. SHELBY cromo satinato. Eventuali varianti in corso d'opera da voi richieste saranno quantificate considerando gli scorpori dei materiali sopra riportati secondo i valori riportati dall'art.35 del presente documento.

Rimane facoltà insindacabile del direttore dei lavori sostituire il prodotto rappresentato con altro di pari valore.



2.3 Porte cantine e *piano interrato*

Al piano interrato, le porte dei locali cantina saranno del tipo reversibile con serratura tipo **Yale**.

Le porte di accesso al piano interrato dai vani scala- ascensore, la porte dei locali immondizia e le porte dei vani tecnici, saranno in ferro con serratura tipo yale, con caratteristiche tecniche a norma di legge per la resistenza al fuoco di classe REI.



Yale[®]

2.4 Porte *basculanti boxes*

Le basculanti saranno marca DIERRE serie WELCOME normale in lamiera grecata zincata e verniciata a polvere color avorio, serratura **YALE** standard.

Rimane facoltà insindacabile del direttore dei lavori sostituire il prodotto rappresentato con altro di pari valore.

Ogni portone sarà motorizzato mediante un telecomando a distanza che azionerà sia il cancello carraio automatico, sia la porta del proprio box, attraverso due frequenze distinte. Ogni box avrà una specifica frequenza dedicata.

È previsto per ogni vano box una linea elettrica dedicata (tubo vuoto) per la successiva installazione, a cura e spese dell'acquirente di colonnina di ricarica elettrica e rispettivi magnetotermici. Il corrugato sarà dimensionato per una linea di potenza di 6 kW 230 V. Inoltre per l'attivazione del servizio di ricarica il proprietario del box, senza assunzione di responsabilità e oneri da parte della società venditrice, dovrà intervenire a proprie spese installando e collegando un interruttore di protezione della linea nel locale contatori, e la fornitura, posa e allacciamento della colonnina scelta.

Yale[®]





2.5 Murature interne alle unità abitative

Le murature interne agli alloggi saranno realizzate con tecnologia a secco, garantendo leggerezza, resistenza e ottime prestazioni termo-acustiche. È prevista una distinzione tra le pareti interne che dividono le stanze e quelle attrezzate dei bagni, con le seguenti caratteristiche (o similari):

Pareti interne stanza-stanza (spessore complessivo: 12,5 cm)

- Lastra in gesso LaDura Light BA13, spessore 1,25 cm
- Lastra in gesso PregyPlac BA13, spessore 1,25 cm

- Pannello isolante in lana minerale, spessore 7 cm, su struttura con montante M75
- Lastra in gesso PregyPlac BA13, spessore 1,25 cm
- Lastra in gesso LaDura Light BA13, spessore 1,25 cm

Pareti attrezzate bagno (spessore complessivo: 15 cm)

- Lastra in gesso LaDura Light BA13, spessore 1,25 cm
- Lastra in gesso PregyPlac BA13, spessore 1,25 cm
- Pannello isolante in lana minerale, spessore 10 cm, su struttura con montante M100
- Lastra in gesso PregyPlac BA13, spessore 1,25 cm
- Lastra in gesso LaDura Light BA13, spessore 1,25 cm

Nota tecnica: Se necessario, potranno essere adottate soluzioni con spessori differenti rispetto a quanto indicato. Eventuali variazioni saranno autorizzate tramite specifico ordine di servizio emesso dalla Direzione Lavori.

2.6 Zoccolini battiscopa *interni*

Gli appartamenti saranno finiti con zoccolino in legno colore coordinato al colore delle porte di capitolato, inchiodato o incollato alle pareti dei locali.

2.7 Soglie e davanzali

Le soglie e i davanzali delle porte-finestre e finestre saranno realizzati in pietra naturale, selezionata per garantire spessore adeguato, resistenza e armonia cromatica con il contesto architettonico.

Caratteristiche tecniche:

- I davanzali saranno dotati di gocciolatoio inferiore e di gocciolatoio laterale sulla faccia superiore, per migliorare il deflusso delle acque e prevenire fenomeni di dilavamento e segni di sporco sulla facciata.
- Le soglie degli ascensori e degli ingressi delle abitazioni seguiranno criteri di durezza, praticità e coerenza cromatica con il progetto.

2.8 Pavimenti e rivestimenti

I pavimenti di tutto l'alloggio sono previsti in gres porcellanato tipo **ALFALUX** 30x 60 o 60x60 serie STUCCHI in tutti i suoi colori o similari. Le pavimentazioni verranno proposte, a scelta, tra una vasta gamma di prodotti, aventi un listino di alta qualità.

Nei locali bagno e nelle cucine il rivestimento sarà realizzato in verticale con piastrella in gres marca **ALFALUX** serie STUCCHI dim. 30x60 o 60X60.

In merito ai locali bagno l'altezza del rivestimento non sarà comunque inferiore a 180 cm.

In merito ai locali cucina, come emerge dalle nuove tendenze di design, il rivestimento sarà eseguito solo nella parete attrezzata .

Eventuali varianti in corso d'opera da voi richieste saranno quantificate considerando gli scorpori dei materiali secondo il principio di differenza listino-listino.

 **ALFALUX**





2.9 Facciate

Le facciate esterne saranno ultimate con una finitura ai silicati in pasta, con granulometria di 1,2 mm, applicata secondo le migliori tecniche disponibili. I colori saranno scelti dalla Direzione Lavori, garantendo coerenza estetica con il contesto progettuale.

L'aspetto architettonico dell'edificio sarà caratterizzato da un raffinato gioco di pieni e vuoti, generato dall'alternanza di elementi architettonici e volumi, conferendo unicità e dinamismo all'intero complesso edilizio.

Sistemi di oscuramento

Un componente molto importante dell'involucro di un edificio è il sistema di oscuramento. L'oscuramento infatti protegge dagli sguardi indiscreti, garantendo il livello di privacy desiderato,

e regola l'ingresso di luce e calore negli ambienti interni. Scegliere gli avvolgibili come sistema oscurante comporta due vantaggi: contribuisce all'isolamento termo-acustico delle finestre e migliora la sicurezza.

Gli avvolgibili saranno realizzati in alluminio coibentato, e dotati di motorizzazione a pulsante per la regolazione, in colore chiaro. Tutti i cassonetti degli avvolgibili saranno del tipo isolato, sia dal punto di vista termico che acustico. I cassonetti sono del tipo a scomparsa.

2.10 Terrazzi

I terrazzi saranno realizzati con una struttura in cemento armato. Il sistema di contenimento, in funzione delle specifiche del progetto architettonico, prevede l'utilizzo di diverse soluzioni per i parapetti, che potranno essere in vetro stratificato, muratura piena o ferro, a seconda delle esigenze estetiche e funzionali stabilite.

La pavimentazione sarà del tipo galleggiante, in gres porcellanato formato 60x60, della linea **ALFALUX** serie STUCCHI o prodotti simili. Il colore sarà selezionato dalla Direzione Lavori, garantendo armonia con l'estetica complessiva dell'edificio.

2.11 Scale

La scala condominiale sarà realizzata con struttura in cemento armato portante gettato in opera, con rivestimento in pietra naturale (ad esclusione dello sbarco al piano interrato). I parapetti delle scale saranno costituiti da barre in ferro verniciato in colore a scelta della Direzione Lavori.

2.12 Sistemazioni esterne *pertinenti ai fabbricati*

I percorsi pedonali comuni saranno realizzati in masselli autobloccanti o prodotto equivalente a discrezione della DL. Per le aree verdi, sia comuni che private, è previsto il riporto di terra da coltura con uno spessore adeguato per garantire la crescita sana delle piante. La società si occuperà delle semine delle aree verdi.

Le recinzioni saranno realizzate con muretto in cemento armato di spessore ed altezza fuori terra pari a circa 30 cm (lato interno giardino) con soprastante recinzione metallica verniciata di colore a scelta della direzione lavori per una altezza massima

totale di 200 cm.

A ridosso dell'ingresso principale, saranno installati l'impianto videocitofonico, le cassette postali e i contatori elettrici.

Sono inoltre previsti due cancelli carrai, uno per accesso all'autorimessa del tipo a battente e l'altro del tipo scorrevole per accesso al parcheggio privato del condominio.

Un'iniziativa di:

Palco
REAL ESTATE



