

NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE IN CENATE SOTTO

Bergamo (BG) Via Mons. G. Biava n.4

Iniziativa: **MAIVER SRL**

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE



iniziativa immobiliare promossa da:

MAIVER SRL

Torre Boldone (BG) Via Borghetto, 2

NOTA INTRODUTTIVA

La descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali dell'edificio, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'Amministrazione Comunale potranno essere suscettibili di leggere variazioni nella fase di esecuzione degli edifici.

I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente, non sono vincolanti alla scelta finale del brand ma esemplificative delle caratteristiche, della tecnologia costruttiva e delle prestazioni dei materiali prescelti dalla Società Esecutrice delle opere; quest'ultima, unitamente la Direzione Lavori potrà comunque, a suo insindacabile giudizio, provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori, garantendo pari prestazioni e qualità.

In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la Società Proprietaria ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche e/o autorizzative, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico, prestazionale 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.

Le immagini, i render e o le foto pubblicate nel presente capitolato hanno carattere esemplificativo.

PREMESSE GENERALI

La costruzione sarà realizzata con il sistema chiavi in mano comprendendo tutte le opere, le prestazioni e tutto quanto si renda necessario per completare totalmente, internamente ed esternamente, l'edificio e i passaggi pedonali e carrali nonché le pertinenze.

Sarà possibile effettuare varianti all'interno delle unità immobiliari, salvo insindacabile approvazione della Committenza e della Direzione Lavori, sempre che le stesse non pregiudichino l'avanzamento dei lavori, il buon funzionamento degli impianti, non ledano altre proprietà o strutture del fabbricato e non siano in contrasto con i titoli abilitativi; per tale aspetto farà esclusivamente fede quanto indicato nel contratto di vendita.

L'inserimento e il posizionamento dei pilastri, travi, impianti, cassonetti, canne fumarie e simili, saranno a discrezione dei progettisti e direttori dei lavori dell'opera.



Gli acquirenti non potranno in nessun caso pretendere la modifica della loro posizione, anche se passanti nella proprietà, così come non potranno pretendere lo spostamento delle tubazioni per lo smaltimento delle acque nere e/o bianche e degli allacciamenti, anche se non indicate o raffigurate nelle tavole progettuali. Le unità residenziali saranno certificate a basso consumo energetico dal CENED (ente certificatore della Regione Lombardia) e grazie ai valori di risparmio ottenuti si collocano in CLASSE A.

L'iniziativa immobiliare di MAIVER SRL propone delle residenze a realizzare una casa:



COMFORTEVOLE

La grande rilevanza attribuita a questo aspetto, ha portato all'utilizzo nella costruzione delle unità immobiliari di tecniche costruttive e soluzioni impiantistiche all'avanguardia oltre che all'impiego di nuovi materiali, aspetto coadiuvato da un elevato valore di isolamento passivo energetico e termico che ci permettono di realizzare strutture energeticamente efficienti, con involucri altamente performanti, dove il comfort abitativo raggiunge livelli di eccellenza.



EFFICIENTE

L'economicità di una casa si misura dalla quantità di energia consumata per raggiungere il comfort abitativo; di conseguenza, minore è il consumo di energia, maggiore è il risparmio economico.

Il giusto connubio nella scelta ed applicazione dei materiali per la realizzazione dell'involucro edilizio, combinate con le soluzioni impiantistiche adottate, permette alle nostre case di essere certificate a basso consumo energetico.



SICURA

Le nostre case vogliono essere sicure, per garantire a chi vi abita un eccellente grado di protezione e beneficiare di tutte le comodità che la moderna tecnologia mette a disposizione, pur rispettando l'ambiente, salvaguardandolo e riducendo i consumi energetici.



TECNOLOGICA

Le nostre case sono dotate delle più moderne tecnologie, sia costruttive che impiantistiche.

Le strutture in cemento armato e quelle lignee, vengono completate con solai, coperture e chiusure perimetrali che, abbinati a materiali di coibentazione termica ed acustica opportunamente stratificati, garantiscono il raggiungimento di prestazioni eccellenti, tempi di realizzazione ridotti ed un impatto ambientale contenuto.



ANTISISMICA

A seguito degli sfortunati eventi degli ultimi decenni, la normativa sismica ha subito una sensibile evoluzione legislativa, che ha comportato anche un differente approccio costruttivo che, non sempre, si è tradotto in edifici performanti. La risposta di una struttura può essere assolta con differenti tipologie di struttura, in calcestruzzo armato, in muratura, in legno, in acciaio. Le nostre case sono realizzate con una struttura portante in cemento armato ad alta resistenza, completata con solai in struttura mista acciaio-calcestruzzo. Questa struttura permette una ampia riserva in termini di resistenza statica e sismica, aspetto ormai imprescindibile per una scelta di sicurezza abitativa.

STRUTTURE ED INVOLUCRO

La struttura portante dell'edificio sarà costituita da elementi in cemento armato gettato in opera (opere di fondazione, travi, pilastri/setti, solai) con solaio di copertura con struttura in legno lamellare a vista (struttura prefabbricata tipo pre-connet); tutte le strutture portanti saranno eseguite secondo i calcoli predisposti dal Progettista delle Strutture e collaudate da Ingegnere incaricato con particolari accorgimenti al piano interrato con sistemi attivi di tenuta all'acqua (giunti idroespansivi e bentonitici oltre che l'utilizzo di apposito additivo idrofugo per impasti cementizi) tubazione di drenaggio perimetrale, guaina di impermeabilizzazione protetta da membrana bugnata in polietilene estruso.

Tutte le strutture dell'involucro (pareti esterne non portanti) saranno realizzate nel rispetto delle prescrizioni e della normativa termica e acustica vigente (Legge n.10 del 09/01/1991, Legge n.311 del 29/12/2006, Legge n.447 del 26/10/1995, D.P.C.M. 05/12/1997, Legge Regione Lombardia n.13 del 10/08/2001 e s.m.i.).

Gli isolamenti saranno marchiati CE (Unione Europea), accompagnato dal nome dell'ente certificatore e dal numero della certificazione; in caso di mancata certificazione UE, i materiali saranno accompagnati da certificazione ETAG equivalente.

La Direzione dei Lavori, in accordo con il Committente, potrà valutare soluzioni alternative a quelle indicate negli elaborati di progetto purché queste garantiscano il rispetto delle normative vigenti e mantengano inalterato lo standard qualitativo dell'edificio.

Le murature perimetrali saranno realizzate secondo la stratigrafia prevista in relazione tecnica con muratura termoisolante (tipo poroton) spess cm 25 e cappotto termico in polistirene bianco quale rivestimento di facciata di spessore cm 12 (comunque conforme alla relazione energetica del termotecnico).

Il tetto sarà del tipo a falde, dotato di opportuna coibentazione in lana di roccia spess. cm 16 ed impermeabilizzazione ed avrà una struttura portante in legno lamellare a vista; in copertura saranno installati i dispositivi di anticaduta che consentiranno l'accesso alla copertura in piena sicurezza garantendo punti di ancoraggio necessari per eseguire le necessarie manutenzioni in totale sicurezza.

In presenza di elementi a sbalzo nella struttura (balconi, gronde, tettoie, ecc.) è prevista l'adozione di sistemi per la correzione dei ponti termici.

Tutte le opere di lattoneria (canali di gronda, scossaline, converse, torrini di esalazione e ventilazione della copertura, ecc.) saranno realizzate in lamiera preverniciata color testa di moro.

PARTIZIONI, INTONACI E RESATURE

Le partizioni interne degli ambienti saranno realizzate con strutture metalliche e rivestimento con doppia lastra in cartongesso (utilizzando lastre idrorepellenti per gli ambienti umidi) ed interposto isolamento in lana di roccia (incluse le rasature e compresa la tinteggiatura finale di colore bianco).

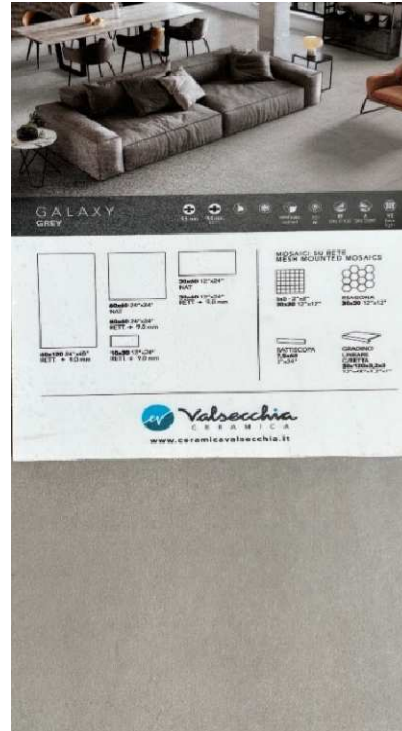
La finitura delle facciate esterne (compresi i parapetti dei balconi) sarà realizzata con intonaco minerale colorato; i colori delle facciate saranno scelti dalla Direzione dei Lavori nel rispetto delle normative locali e dei titoli autorizzativi.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti delle residenze saranno realizzati con piastrelle di gres ceramico di prima scelta, dimensioni formato Cm 30x60 e/o 60x60, per alcuni formati disponibili anche con effetto legno, posate con collanti specifici su sottofondo in calcestruzzo/sabbia cemento, mentre per i rivestimenti ceramici sono proposte le dimensioni di Cm 60x30 con altezza di rivestimento pari a Mt.2,20 nelle docce e Mt.1,20 per il resto del bagno, compresa la fornitura e posa di profili in alluminio anodizzato color argento (non sono previsti decori, listelli e simili).

Il promotore metterà a disposizione un'ampia campionatura a scelta dell'acquirente con diverse tipologie di finitura tra le migliori marche produttrici italiane di cui si riportano a seguire alcune immagini esplicative:

La pavimentazione di autorimesse ed area di manovra interrata sarà in calcestruzzo liscio mentre lo scivolo carrale avrà una lavorazione antiscivolo a lisca di pesce; i locali comuni/deposito rifiuti condominiale saranno pavimentati con piastrelle in gres formato Cm 30x30 o similari (quest'ultimo con rivestimento anche delle pareti interne).





SOGLIE, DAVANZALIE E COPERTINE

Le soglie delle porte finestre su portici, terrazzi e balconi e le soglie dei portoncini d'ingresso, saranno realizzate in pietra/granito spessore Cm 2,5-3 Botticino o similare definite dalla D.L.) con battente passante riportato se necessario, costa quadra, levigate o spazzolate nelle parti a vista a discrezione della Direzione dei Lavori.

I davanzali delle finestre e le copertine dei parapetti in muratura dovranno essere realizzati in pietra spessore Cm 2,5-3 (materiale come sopra), larghezza variabile con listello passante riportato se necessario, alette laterali e gocciolatoio, levigati o spazzolati nelle parti a vista a discrezione della D.L. La posa dovrà avvenire mediante interposizione di strato coibente, così da abbattere il ponte termico interno / esterno.

SCALE - ASCENSORE

Le scala interna condominiale così come la scala privata a servizio dell'unità n.4, saranno realizzate in getto di cemento armato e rivestite come i disimpegni/corridoi condominiali (pavimentazioni a scelta della DL).

L'ascensore condominiale sarà ad azionamento oleodinamico con portata Kg.480, n.4 fermate con finiture di alto livello (cabina con pannelli in acciaio inox, illuminazione interna con faretti led, specchio mezza parete e corrimano in inox, pulsantiera a colonna in acciaio inox con pulsanti luminosi e pavimento incassato con finitura in gres come pianerottoli vano scala.

OPERE IN FERRO E VETRO

I manufatti in ferro previsti da progetto saranno realizzati come segue: barriere scale, sportelli contatori con profili in ferro a disegno semplice, verniciati antiruggine e finitura ferro micacea e smalto con colori a scelta definiti dalla Direzione dei Lavori.

Le recinzioni, su muretto in calcestruzzo dell'altezza di circa Cm 40, saranno realizzate con pannello metallico (color bronzo, antracite da valutare con DL) a disegno semplice, così come i cancellini pedonali ed il cancello carrabile a doppio battente elettrificato.

Dove previsto dal progetto, i parapetti dei balconi saranno realizzati con lastre di vetro stratificato temperato montate su telai in profilati di alluminio posati a filo pavimento.

SERRAMENTI PER FINESTRE E PORTEFINESTRE

I serramenti per finestre e portefinestre saranno realizzati con profili in PVC colore bianco massa, nel rispetto della normativa vigente, con particolare riferimento ai requisiti prestazionali termo-acustici:

- spessore telaio e anta da 76 mm circa, doppio vetro e dotati di tripla guarnizione;
- ferramenta a nastro con anta principale a ribalta di serie e micro ventilazione integrata mentre per la parte semifissa asta leva con chiusure anti effrazione;
- rinforzi in acciaio di elevata qualità, interni al telaio, per garantire la massima stabilità;
- cerniere con portata massima 130 kg per anta e frizione antivento;
- vetrate isolanti, con canalina a bordo caldo (warm edge), gas Argon, con trattamento basso emissivo
- colore interno ed esterno bianco in massa.

Come indicato in progetto, le portefinestre con larghezza uguale o superiore a Mt.2,00, saranno costituite da un'anta apribile di circa 100 cm e da una parte fissa per la restante superficie, con fermavetri predisposti per vetrocamera doppio vetro stratificato basso emissivo (vetro esterno ed interno di sicurezza) e con ferramenta adeguata al peso del serramento.



I serramenti, come indicato dalla D.L. saranno dotati di oscuramento con l'installazione di tapparelle avvolgibili; le stecche saranno in alluminio coibentato, verniciato con colori chiari, con cassonetto murato precostruito coibentato ed autoportante, con sistema di comando dell'avvolgimento motorizzato.

In corrispondenza del vano scala condominiale è previsto un serramento vetrato con struttura continua in alluminio vetrocamera colore oggetto di valutazione della DL, con doppia porta vetrata d'ingresso (elettroserratura con comando da videocitofono) ed un serramento finestra apribile in corrispondenza del pianerottolo a piano primo e secondo.

PORTE INTERNE ed ESTERNE

Le porte interne delle residenze saranno di tipo tamburato con telaio fisso e anta cieca liscia con battente unico, rivestite sulle due facce con laminato sintetico antigraffio che riproduce il disegno e la venatura del legno, poste in opera complete di coprifili, ferramenta di movimento e maniglie in alluminio satinato, in diversi colori a scelta del cliente: finiture di tendenza in laminato TSS (Thermo Structured Surface) supportate con MDF HD antigraffio.



Ove previsto in progetto, l'unità sarà dotata di porta a scomparsa con controtelaio metallico delle dimensioni di Cm80x210.



Mod.: 600
Finitura/Finish: Bianco Matrix



Mod.: 600
Finitura/Finish: Avorio Matrix



Mod.: 600
Finitura/Finish: Frassino Bianco



Mod.: 600
Finitura/Finish: Acero Neve



Mod.: 600
Finitura/Finish: Acero Grey



Mod.: 600
Finitura/Finish: Riso



Mod.: 600
Finitura/Finish: Marbella



Mod.: 600
Finitura/Finish: Wenghè

Il portoncino d'ingresso degli alloggi sarà blindato e certificato nella Classe 3 antieffrazione, con telaio e contro telaio in acciaio, anta con struttura scatolare in lamiera d'acciaio rivestita sul lato interno con pannello del colore delle porte interne da capitolato e sul lato esterno con pannello pantografato colore legno o a scelta della D.L., completo di guarnizioni, serratura di sicurezza, ferramenta di movimento in acciaio, barra esterna e maniglia interna in acciaio con finitura satinata.

Al fine di soddisfare i requisiti termo-acustici richiesti dalle normative, i portoncini dovranno essere dotati di coibentazione dell'anta in materiale coibente ad alta densità, oltre che di una lama parafreddo a ghigliottina con discesa automatica nella parte inferiore dell'anta.



Le porte basculanti delle autorimesse saranno in lamiera zincata, complete di meccanica di movimento elettrificata, serratura, maniglia e fori di aerazione come previsti da normativa antincendio. Le porte condominiali al piano interrato verniciate colore griglio chiaro (accesso al vano scala, locale rifiuti e locali tecnici) saranno del tipo tagliafuoco omologate e certificate per resistenza al fuoco secondo i parametri della classe EI120.

Gli zoccolini interni alle abitazioni saranno in legno a incollare e chiodare, dell'altezza di circa Cm 6/7 (i colori saranno scelti in relazione alla tipologia e tinte dei pavimenti dei diversi ambienti ovvero in relazione alla finitura delle porte interne).

IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

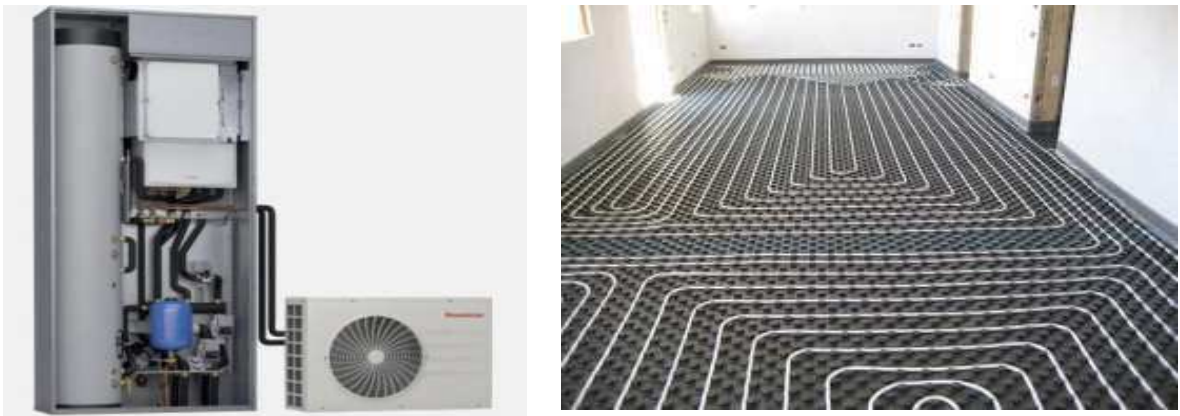
Ogni appartamento sarà dotato di impianto di riscaldamento autonomo a pavimento, costituito da un sistema radiante annegato nella struttura, poggiante su appositi pannelli in polistirene rinforzato, realizzato con circuiti senza giunzioni e tubi in polietilene reticolato ad alta densità. Il sistema sarà completo di collettori di distribuzione con testine elettrotermiche per regolazione con cronotermostato. La temperatura sarà controllata da nr. 2 cronotermostati installati uno nella zona giorno ed uno nella zona notte. Il sistema sfrutta le tecnologie di riscaldamento a basse temperature, consentendo all'utente un notevole risparmio economico, inoltre, l'assenza di caloriferi comporta un miglior confort, una migliore arredabilità e una minore formazione di polvere per convezione dell'aria. Nei servizi igienici sarà installato un termo arredo per integrazione riscaldamento, collegato al collettore dell'impianto radiante a pavimento.

Sarà realizzato il raffrescamento estivo mediante unità tipo split a parete mediante tubazioni preisolate, tubazioni scarico di condensa e passanti elettrici funzionante tramite la medesima pompa di calore del riscaldamento a pavimento.

POMPE DI CALORE

Il sistema prevede l'utilizzo di pompa di calore elettrica di primaria azienda e di adeguata potenza termica, per installazione esterna con modulo da incasso per produzione acqua calda sanitaria con accumulo da 150 litri e unità esterna completa di pompa di circolazione, vaso di espansione, sicurezze ed accessori.

VMC puntuale e decentralizzato posizionato nei soggiorni con recuperatore di calore e ventilazione a doppio flusso incrociato.



IMPIANTO IDRICO - SANITARIO

L'impianto di produzione dell'acqua calda di consumo sarà costituito da preparatore di acqua calda sanitaria ad elevata superficie di scambio, alimentato termicamente dalla pompa di calore.

Tutte le tubazioni, principali e secondarie, dovranno accuratamente essere protette ed isolate con guaine flessibili a celle chiuse in gomma sintetica espansa, a norma di legge; la rete di distribuzione dell'acqua, sia calda sia fredda, sarà realizzata con tubature in polietilene ad alta densità, con saracinesche di intercettazione e isolamento adeguato.

È prevista l'installazione dei seguenti apparecchi, specificata per ciascun alloggio secondo quanto illustrato negli elaborati grafici di progetto:

Zona Cucina

- 2 punti acqua fredda (lavello e lavastoviglie)
- punto acqua calda (lavello)
- punti di scarico (lavello e lavastoviglie)

Bagno Principale

- vaso con cassetta di scarico ad incasso con doppio comando
- bidet
- piatto doccia dimensioni circa Cm 75/80x120

Bagno di Servizio/Lavanderia

- vaso con cassetta di scarico ad incasso con doppio comando
- bidet
- adduzione acqua fredda e scarico per lavatrice
- ove previsto in progetto: piatto doccia dimensioni circa Cm 75/80x120

Area Esterna/Giardino

- 1 punto acqua fredda

Locale Rifiuti Comune

- 1 punto acqua fredda

Saranno installati sanitari sospesi di colore bianco, con rubinetti monoforo a miscelatore, provvisti di tutti gli accessori necessari per il perfetto funzionamento.

Sono previsti sanitari Ideal Standard serie "i.life B, tutti in colore bianco, con rubinetteria monoforo a miscelatore STORM serie "Linea Zero o similari.

Saranno possibili, su richiesta del cliente, modifiche di dettaglio ai punti utenza, purché non stravolgano la natura dell'impianto stesso e siano tecnicamente ammissibili e integrabili nell'impianto stesso; il promotore l'iniziativa immobiliare unitamente la DL si riservano comunque, a loro insindacabile giudizio, l'ammissibilità delle varianti stesse.

IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

L'impianto elettrico sarà realizzato a norma della normativa A CEI 64-8/3, con tubazioni sottotraccia in pvc e scatole da incasso rettangolari con allocazione standard per tre frutti; l'impianto sarà dotato di idonea rete di messa a terra realizzata con conduttori in corda di rame isolata in pvc.

Saranno installati comandi di prima qualità tipo, Chorus della Gewiss secondo le valutazioni della DL o similare, finitura tonda o quadra, con placca e tasti di colore bianco o nero o grigio.

L'impianto elettrico e di illuminazione prevede:

Zona Cucina

- 1 punto luce interrotto a soffitto
- 1 punto luce interrotto a parete
- 8 prese di lavoro

Zona Soggiorno-Pranzo

- 1 punto luce deviato
- 1 punto luce invertito a tre comandi
- 6 prese di lavoro
- 1 videocitofono con suoneria

Disimpegno

- 1 punto luce invertito a due comandi
- 1 presa di lavoro

Camera Matrimoniale

- 1 punto luce interrotto a soffitto
- 1 punto luce interrotto a parete
- 5 prese di lavoro

Camerette

- 1 punto luce interrotto a soffitto
- 1 punto luce interrotto a parete
- 4 prese di lavoro

Bagno Principale

- 1 punto luce interrotto a soffitto
- 1 punto luce semplice per specchiera
- 2 prese di lavoro
- tirante con suoneria

Bagno di Servizio/Lavanderia

- 1 punto luce interrotto a soffitto
- 1 punto luce semplice per specchiera
- 2 prese di lavoro
- presa di lavoro per lavatrice con interruttore 0/1
- tirante con suoneria (se previsto piatto doccia)

Balconi / Terrazzi

- 1 presa di lavoro con portello impermeabile

Portico

- 2 punti luce deviato a due comandi
- presa di lavoro con portello impermeabile

Autorimessa

- 2 punti luce deviato a due comandi
- 1 presa di lavoro

Ogni alloggio sarà dotato di lampade murali esterne per garantire idonea illuminazione di terrazze e balconi, installate sulle facciate principali secondo le indicazioni della Direzione dei Lavori.

Eventuali sistemi di illuminazione a strisce led o elementi incassati dovranno essere comunicati alla DL in tempo utile per prevederne la predisposizione. In particolare le stesse dovranno essere comunicate entro le fasi di realizzazione delle pareti interne. Ogni modifica sopraggiunta a seguito non potrà essere garantita o solo a condizione di interventi di modifica delle lavorazioni già avvenute.

L'impianto videocitofonico previsto è Bticino "Sfera new" o similare e sarà composto da un punto di chiamata posizionato in prossimità del cancello pedonale con idonea telecamera e pulsantiera a tasti porta nome illuminata e da un punto di ricezione posto all'ingresso dell'alloggio, in posizione scelta dal cliente; l'impianto telefonico prevede complessivamente n.2 prese a muro per ciascuna residenza.

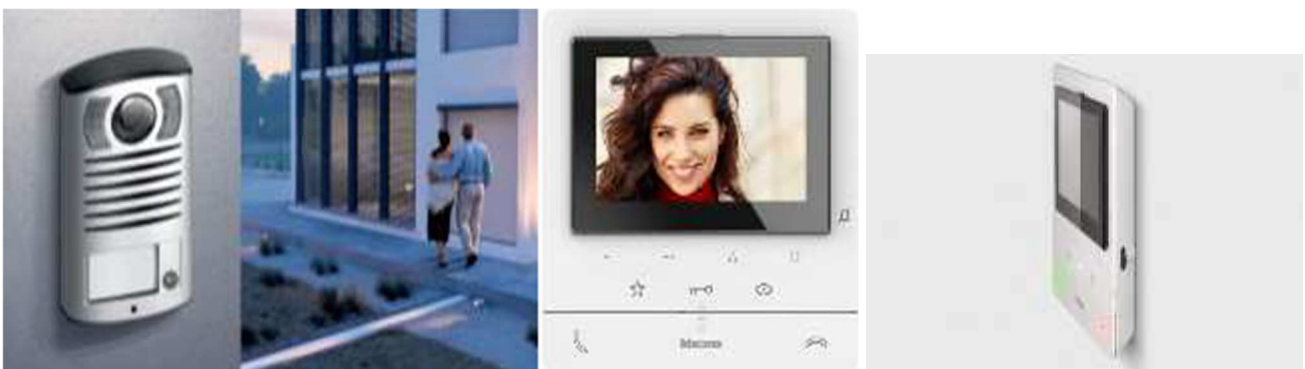
L'impianto per la ricezione del segnale TV prevede il montaggio dell'antenna centralizzata in copertura con n.1 prese a muro in soggiorno e n.1 in ciascuna camera da letto.

Le apparecchiature di comando saranno della serie Chorus della Gewiss o similari, con placche in tecnopolimero colore bianco o nero o grigio. Tutti gli appartamenti saranno predisposti (solo tubi corrugati, senza cavi) per un impianto di allarme antintrusione perimetrale con sensori di contatto sui serramenti e volumetrico interno

Sulle due coperture a falde dell'edificio, saranno realizzati impianti fotovoltaici, che garantiscono la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile come richiesto dalle normative vigenti. Per ogni appartamento è previsto un impianto autonomo di 2.00 Kw per bilo/trilocali e 2.50 Kw per i quadrilocali, con inverter predisposto al collegamento per batteria di accumulo.

In tutti gli appartamenti vi sarà la predisposizione (solo corrugato) per la fibra ottica.

La regolazione della temperatura degli ambienti sarà affidata a termostati ambiente per la gestione ottimale delle temperature interne.



Saranno possibili, su richiesta del cliente, modifiche di dettaglio ai punti utenza, purché non stravolgano la natura dell'impianto stesso, siano compatibili progettualmente con la filosofia dell'impianto dell'unità singola e siano tecnicamente ammissibili e integrabili nell'impianto stesso; il promotore l'iniziativa immobiliare unitamente la DL si riservano comunque, a loro insindacabile giudizio, l'ammissibilità delle varianti stesse.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'impianto fotovoltaico, installato sul tetto dell'edificio, garantirà la copertura di una parte considerevole del consumo annuo di energia elettrica dell'immobile.

I pannelli vengono installati sulle coperture degli edifici e collegati alla rete di distribuzione dell'energia elettrica tramite l'inverter, che è il cuore di ogni impianto, poiché trasforma la corrente continua dei moduli fotovoltaici in comune corrente alternata di rete e la immette nella rete domestica; contemporaneamente, controlla e monitora l'intero impianto: da un lato garantisce che i moduli fotovoltaici funzionino sempre al massimo delle loro prestazioni, dall'altro monitora costantemente la



rete elettrica ed è responsabile per il rispetto di vari criteri di sicurezza.

Ciascun impianto è progettato, installato e certificato con attivazione presso il GSE società statale che gestisce lo scambio sul posto e quindi anche il rimborso dell'energia prodotta ma non consumata, che viene immessa nella rete Enel).

OPERE ESTERNE

Sono previste le recinzioni esterne costituite da muretto in calcestruzzo con altezza variabile (H. fuori terra circa Cm 50) con sovrastante recinzione metallica zincata a disegno semplice H circa Cm 140 (verniciate color bronzo/antracite da valutare con DL) così come i cancelli pedonali ed il cancello carrabile a doppio battente elettrificato.

La divisione interna dei giardini privati sarà realizzata con rete metallica con paletti in ferro annegati in dado di cls (senza muretto in calcestruzzo).

In corrispondenza dell'ingresso pedonale è prevista una lama in calcestruzzo rasato e tinteggiato con sovrastante copertina in lamiera per l'alloggiamento di videocitofono e cassette postali oltre ad armadio in cls rasato e colorato con sovrastante copertina in lamiera per l'alloggiamento dei contatori utenze, munito di sportello in ferro zincato e verniciato.

I giardini e le aiuole verranno consegnati con terra di coltivo, mentre le pavimentazioni esterne saranno così realizzate:

- porzioni esterne all'ingresso pedonale: ciottoli drenanti;
- vialetto pedonale condominiale: masselli autobloccanti drenanti tipo anticato;
- ingresso scivolo carrabile condominiale: masselli autobloccanti drenanti tipo anticato;

- . marciapiedi/portici/terrazzi/balconi: pavimenti in gres effetto pietra dim.50/60x50/60 circa;
- . scala esterna privata: pavimento in gres effetto pietra dim.50/60x50/60 circa.

NOTE GENERALI

Si intende escluso tutto quanto non espressamente riportato nella presente descrizione.

Le immagini contenute nella presente descrizione, nei progetti e schede, hanno il solo scopo illustrativo dei materiali che verranno impiegati, e non sono in ogni modo vincolanti ai fini realizzativi.

Tutte le opere in variante che l'acquirente ritenesse di apportare, dovranno essere preventivamente concordate e definite con la Committenza sia per quanto attiene le modalità di esecuzione che quelle di pagamento. Saranno a carico dell'acquirente le spese notarili conseguenti all'acquisto dell'alloggio, la denuncia catastale, l'I.V.A. e gli oneri per gli allacciamenti. La parte venditrice si riserva inoltre la facoltà di modificare i dati riportati nella presente descrizione dei lavori per esigenze tecnico-progettuali ed estetiche o per l'introduzione di norme legislative o per eventuali regolamenti locali, senza comunque variare il livello qualitativo generale della costruzione.

VARIANTI

Eventuali varianti interne dovranno essere richieste alla parte venditrice prima dell'inizio dei lavori.

In ogni caso e per qualsiasi variante richiesta, la parte venditrice farà riferimento anche al parere in merito della Direzione dei Lavori. I lavori saranno autorizzati ed eseguiti solo dopo la verifica dell'insussistenza di vincoli di carattere normativo; tali lavori e il relativo importo economico dovranno essere accettati per iscritto da parte dell'acquirente. Le varianti vanno comunicate in concomitanza dell'avanzamento lavori. L'assenso o il dissenso rispetto a tali varianti sarà dunque legato allo stato dei lavori al momento della richiesta.

Se la variante richiesta prevede costi di progettazione e/o assistenza tecnica, tali spese dovranno essere rimborsate anche se le varianti non saranno attuate.

INCONTRI E VISITE DI CANTIERE

La parte acquirente sarà invitata periodicamente ad incontri con la società promotrice e/o la direzione dei lavori, per le definizioni esecutive e le conferme dei materiali.

Tempistiche per le scelte degli acquirenti:

- Incontro: entro 10 giorni dalla convocazione
- Decisione: entro 15 giorni dall'incontro

Si raccomanda di rispettare le date che verranno comunicate per le diverse fasi sopra descritte.

Eventuali ritardi nelle scelte possono infatti interferire con il regolare avanzamento delle lavorazioni, con evidenti danni economici che il differimento dei termini concordati di completamento delle opere e di consegna dell'immobile inevitabilmente determinano (diversamente si procederà con il capitolato ed i progetti esecutivi).

Saranno consentite visite in cantiere a insindacabile giudizio della società promotrice, della direzione lavori e del coordinatore per la sicurezza, soltanto se accompagnati da un responsabile dell'impresa, preventivamente avvisato. L'accesso al cantiere potrà essere vietato nel caso in cui le fasi lavorative in atto potessero creare rischi all'incolumità dei visitatori. Si precisa che in osservanza alla legislazione in merito alla sicurezza nei cantieri, le visite saranno ridotte al minimo indispensabile con un numero di persone ed un abbigliamento consono alla situazione di cantiere, secondo l'insindacabile giudizio dei tecnici incaricati. In nessun modo saranno ammesse visite che non rispettino i canoni di cui sopra.

VERBALE DI CONSEGNA

Al termine dei lavori, gli acquirenti saranno chiamati ad effettuare opportuna visita di consegna con un tecnico incaricato, durante la quale sarà data la possibilità di verificare personalmente che le opere siano state eseguite a regola d'arte e che tutte le richieste siano state soddisfatte. Nello stesso momento la residenza sarà chiusa con le chiavi definitive (mappatura), in modo che nessuno potrà più accedervi. Le eventuali opere che risultassero incompiute o difettose verranno elencate in specifico verbale e ultimate entro data specifica concordata in loco.

Cenate Sotto (BG) li 05 Giugno 2025