

CONSISTENZA ED USO

Complesso residenziale ad uso civile abitazione composto da n. 18 appartamenti, n. 10 box doppi, n. 11 box singoli, n. 20 cantine e locali accessori.

STRUTTURA

La struttura dell'edificio sarà **antisismica** composta dai seguenti elementi strutturali:

- fondazioni continue in cemento armato gettato in opera;
- murature contro terra al piano interrato in cemento armato;
- impalcati (sia delle autorimesse interrate che dei locali di abitazione fuori terra) composti da travi in **cemento armato** e solai a lastre "predalles" con elementi di alleggerimento in polistirolo e getto di completamento in opera;
- terrazze a sbalzo in getto pieno;
- struttura verticale composta da pilastri, pareti e setti in cemento armato.

COPERTURA

La struttura portante della copertura sarà realizzata con travi e travetti in **legno lamellare** con sovrastante assito in legno massiccio.

Il manto di copertura, così come tutte le restanti lattonerie (canali di gronda, scossaline, converse e pluviali), sarà realizzato in **lamiera preverniciata** nei colori a scelta della D.L.

La copertura sarà di tipo ventilata con isolamento termico realizzato con pannelli isolanti conformi sia in termini di materiale che di spessore a quanto riportato nella relazione di verifica dell'isolamento termico redatta a norma di Legge.

MURATURE

Le murature perimetrali di tamponamento saranno realizzate in blocchi di calcestruzzo cellulare.

Le murature di separazione tra le diverse unità abitative saranno realizzate con pareti in cartongesso con interposto pannelli isolanti in lana di roccia, il tutto conforme a quanto riportato nelle relazioni di verifica di **isolamento termico ed acustico** redatte a norma di Legge.

Le pareti di separazione dei locali interni alle singole unità abitative saranno realizzate in cartongesso (costituite da due lastre da 13 mm per ogni faccia della parete, fissate su montanti in lamiera zincata con interposto materassino isolante termo-acustico in lana minerale).

Le pareti non strutturali di separazione dei box e delle cantine al piano interrato saranno realizzate in blocchi di calcestruzzo con finitura "faccia a vista".

PROSPETTI

Le pareti perimetrali del fabbricato verranno rivestite con l'isolamento a cappotto, costituito da pannelli in polistirene espanso dello spessore conforme a quanto riportato nella relazione di verifica dell'isolamento termico redatta a norma di Legge. I pannelli isolanti verranno fissati con appositi tasselli e collanti, la superficie verrà debitamente rasata e rifinita con intonachino colorato in pasta nei colori a scelta della Direzione dei Lavori e dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I parapetti delle terrazze saranno realizzati parte in muratura e parte in **vetro**.

I parapetti in muratura saranno protetti in sommità da un'ideale scossalina in lamiera preverniciata nei colori a scelta della D.L.

Le terrazze a sbalzo, così come i relativi parapetti in muratura, saranno rifiniti con intonachino colorato in pasta nei colori compatibili con le facciate.

Le gronde in legno della copertura saranno verniciate nei colori a scelta della D.L.



TINTEGGIATURE E VERNICIATURE

Tutti i locali di abitazione verranno tinteggiati con due mani di idropittura di colore bianco.

I soffitti in legno interni alle due unità abitative poste all'ultimo piano saranno verniciati con una mano di impregnante ed una mano di vernice a finire nei colori a scelta della D.L.

I locali al piano interrato (box, cantine e corselli di manovra) saranno tinteggiati con una mano di pittura di colore grigio chiaro o similare e comunque a scelta della D.L.

Tutte le opere in ferro (recinzione condominiale, cancello carrabile e pedonale, corrimani, ecc...) saranno verniciate con una mano di antiruggine e una mano di smalto.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti dei locali interni alle **unità abitative** e i rivestimenti dei bagni (per un'altezza di circa mt 2,00), nonché i pavimenti delle terrazze ai piani superiori e dei camminamenti privati a piano terra, saranno realizzati in **gres porcellanato** di diversi formati e qualità prima scelta. La Parte Acquirente ha la facoltà di scelta fra un campionario fornito in cantiere o presso la Ditta di fiducia indicata dalla Parte Venditrice. La Parte Acquirente potrà effettuare anche scelte di pavimentazioni diverse da quelle sottoposte, impegnandosi a conguagliare eventuali differenze.

Al fine di garantire un idoneo isolamento acustico d'interpiano sarà posato un materassino anti-calpestio sotto la pavimentazione dei locali abitativi.

La pavimentazione dei vialetti pedonali condominiali esterni sarà realizzata con lastre di porfido.

Il pavimento al piano interrato (autorimesse, cantine, locali tecnici e corridoi) sarà realizzato in calcestruzzo con manto di usura a spolvero "fresco su fresco" di aggregato di quarzo e cemento lisciato con fratazzatrici meccaniche.

La pavimentazione della **scala condominiale** interna all'edificio (pianerottoli e scalini), sarà realizzata con **lastre in marmo** a scelta della D.L.



Esempio di pavimentazione in gres porcellanato effetto legno



Esempio di pavimentazione in gres porcellanato effetto pietra

SERRAMENTI E PORTE



I serramenti esterni saranno realizzati in **alluminio** nelle colorazioni a scelta della Direzione dei Lavori.

I serramenti saranno dotati di idonea ferramenta di movimentazione e di chiusura, maniglia cromosatinata e doppia guarnizione di tenuta.

Le portefinestre principali dei soggiorni saranno realizzate con **apertura scorrevole**.

Sui serramenti saranno installati **vetri termoacustici**.

La trasmittanza termica dei serramenti, così come le caratteristiche di abbattimento acustico, saranno conformi a quanto riportato nelle relazioni di verifica di isolamento termico ed acustico redatte a norma di Legge.



L'oscuramento sarà realizzato mediante **tapparelle** in alluminio **motorizzate elettricamente** nei colori a scelta della D.L.



Saranno installate porte interne (a battente e/o scorrevoli) tamburate in laminato della ditta **"Viemmeporte"** collezione **"Natura"** o similare, complete di guarnizioni, coprifili, cerniere, ferramenta, serratura e maniglia con finitura cromosatinata.

Gli zoccolini avranno la stessa finitura delle porte interne.

I portoncini di accesso alle unità abitative saranno di tipo **blindato** completi di cilindro europeo **antiscasso**, limitatore di apertura, spioncino panoramico, soglia antispiffero a ghigliottina, ferramenta e maniglia con finitura cromosatinata.

Le chiusure dei box saranno realizzate mediante portoni sezionali dogati ad apertura automatizzata nei colori a scelta della D.L. e dotati di areazioni conformi alle norme di Legge.

Le porte delle cantine saranno realizzate in lamiera zincata complete di serratura e maniglia.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO INVERNALE

L'impianto di riscaldamento sarà di tipo centralizzato con generatore costituito da **pompa di calore** a bassa temperatura adatta a sfruttare al meglio l'abbinamento con l'impianto di **riscaldamento a pavimento** del tipo a pannelli radianti annegati nel sottofondo del pavimento medesimo.

La pompa di calore sarà di tipo combinata e quindi idonea, oltre al riscaldamento, alla produzione di acqua calda sanitaria con accumulo centralizzato.

A supporto ed integrazione della pompa di calore è prevista una soluzione ibrida mediante l'installazione di una caldaia a condensazione funzionante a gas metano, la quale entrerà in funzione automaticamente e solamente nei periodi invernali caratterizzati da temperature estremamente rigide.

La pompa di calore e la caldaia a gas metano saranno installate in un apposito vano, destinato a centrale termica, posizionato in copertura al di sopra del vano scale.

La termoregolazione climatica sarà centralizzata e **regolata elettronicamente** mediante sonde in grado di rilevare la variazione delle temperature interne ed esterne, inoltre, ogni unità abitativa sarà dotata di regolazione autonoma della temperatura interna di ogni singolo locale.

L'impianto a pompa di calore è l'ideale per sfruttare al meglio l'energia da **fonti rinnovabili**, infatti, detto impianto, del tipo aria-acqua, utilizzando l'energia gratuita presente nell'aria è in grado di raggiungere prestazioni decisamente superiori rispetto a quelle ottenibili da un sistema di riscaldamento tradizionale a sola combustione, grazie anche alla combinazione con il sistema radiante a pavimento a bassa temperatura. L'utilizzo di fonti rinnovabili, oltre ad assolvere ad un obbligo di legge, contribuisce anche al risparmio energetico ed alla riduzione

dell'inquinamento atmosferico causato dagli scarichi nocivi di CO₂, quest'ultimi provenienti dai tradizionali generatori a combustibili fossili responsabili dell'effetto serra. L'utilizzo di pompe di calore è a vantaggio quindi sia dell'ambiente che del risparmio energetico.

L'edificio sarà inoltre dotato di un **impianto fotovoltaico** condominiale installato sulla copertura che contribuirà notevolmente alla **riduzione dei consumi** di energia elettrica necessaria per il funzionamento della pompa di calore, luci condominiali e forza motrice ascensore.



PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO ESTIVO

Ogni alloggio sarà dotato di predisposizione dell'impianto di condizionamento estivo con sistema autonomo ad espansione diretta (**Splyt Sistem**) mediante la realizzazione di tutte le tubazioni sottotraccia, idrauliche ed elettriche, necessarie per la futura installazione di apparecchi murali a parete in ogni locale (ad esclusione del bagno e del disimpegno) e dell'unità esterna in pompa di calore sulle terrazze, in modo tale da poter gestire al meglio le temperature interne di ogni singolo locale in funzione delle esigenze di confort dell'acquirente.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Il nuovo complesso residenziale sarà costruito con caratteristiche di isolamento termico ed impiantistiche tali da garantire per ogni unità abitativa la **classe di prestazione energetica A3/A4**.



IMPIANTO IDRO-SANITARIO



L'acqua verrà distribuita con tubazioni in multistrato a perfetta tenuta e opportunamente coibentate.

L'acqua calda sanitaria sarà prodotta dalla pompa di calore condominiale installata nella centrale termica posizionata sopra il vano scala.

Nei bagni saranno installati i seguenti sanitari: **vaso e bidet sospesi** della ditta **"Flaminia" serie "App"** o similare completo di cassetta di risciacquo ad incasso della ditta **Valsir** o similare; piatto doccia a **filo pavimento** e/o vasca da bagno. La rubinetteria sarà della ditta **"Paffoni" modello "Light"** o similare.

Ogni unità abitativa sarà dotata di attacchi per lavatrice, lavastoviglie, lavello bagno e lavello cucina.

Per ogni unità abitativa saranno installati due contatori, di cui uno per l'acqua fredda ed uno per l'acqua calda, gli stessi saranno alloggiati in un apposita cassetta accessibile dal vano scale.

IMPIANTO ELETTRICO

L'**impianto elettrico** degli appartamenti sarà completo di comandi luce ed apparecchiature elettriche della ditta **"BTicino" serie "Living Light"** con placche in tecnopolimero, il tutto realizzato a norma di Legge e dotato di prese elettriche, telefoniche e televisive di seguito elencate:

Impianto soggiorno con:

- n. 2 punti luce;
- n. 3 prese da 10/16A;
- n. 2 prese da 10/16A universali di servizio (presa schuko);
- n. 1 presa TV;
- n. 1 presa SAT;
- n. 1 presa telefonica;
- n. 1 pulsante campanello esterno;
- n. 1 sonda temperatura ambiente;
- n. 1 punto luce di emergenza autonoma;
- n. 1 punto videocitofono a colori;

Impianto cucina con:

- n. 5 prese da 10/16A per forno, frigorifero, lavastoviglie, piano cottura ad induzione e cappa cucina;

- n. 1 presa da 10/16A più n. 1 presa da 10/16A universale per piano lavoro (presa schuko);
- n. 1 punto luce;
- n. 1 presa TV;
- n. 1 sonda temperatura ambiente (solo se la cucina risulta separata dal soggiorno mediante pareti fisse);

Impianto camera matrimoniale con:

- n. 1 punto luce comandato da 3 punti;
- n. 3 prese da 10A;
- n. 1 presa da 10/16A di servizio;
- n. 1 presa TV;
- n. 1 presa telefonica;
- n. 1 sonda temperatura ambiente.

Impianto camerette con:

- n. 1 punto luce comandato da 2 punti;
- n. 2 prese da 10A;
- n. 1 presa da 10/16A di servizio;
- n. 1 presa TV;
- n. 1 presa telefonica;
- n. 1 sonda temperatura ambiente.

Impianto bagni con:

- n. 2 punti luce;
- n. 1 presa da 10/16A;
- n. 1 presa da 10/16A per la lavatrice (solo per un bagno);
- n. 1 presa da 10/16A comandata per l'alimentazione di un eventuale termoarredo la cui installazione rimane a carico dell'acquirente;
- n. 1 pulsante a tirante per la doccia o la vasca da bagno;
- n. 1 sonda temperatura ambiente.

Impianto disimpegno con:

- n. 1 punto luce;
- n. 1 presa da 10/16A di servizio;
- n. 1 punto luce di emergenza autonoma;
- n. 1 sonda temperatura ambiente.

Impianto terrazza con:

- n. 1 punto luce completo di lampada;
- n. 1 presa da 10/16A di servizio.

Impianto balcone camera da letto con:

- n. 1 punto luce completo di lampada;
- n. 1 presa da 10/16A di servizio.

Impianto box con:

- n. 1 punto luce completo di lampada;
- n. 1 presa da 10/16A di servizio.

Impianto cantina con:

- n. 1 punto luce completo di lampada;
- n. 1 presa da 10/16A di servizio.

Ogni appartamento sarà dotato di un quadro generale di distribuzione completo di interruttori magnetotermici differenziali a protezione degli impianti luce e prese.



In ogni appartamento, inoltre, saranno installate le tubazioni e le scatole per la predisposizione sia dell'impianto antintrusione che di alimentazione dell'impianto di condizionamento.

Sulla copertura dell'edificio sarà installato l'**impianto fotovoltaico** collegato all'impianto elettrico condominiale delle parti comuni.

OPERE ESTERNE E PARTI COMUNI

Le opere esterne saranno ultimate secondo le indicazioni della Direzione dei Lavori.

Saranno realizzate le fognature, le tubazioni per la distribuzione dell'acqua potabile e i cavidotti per la distribuzione elettrica, telefonica, televisiva e tutto quanto necessario per rendere abitabile l'intero complesso immobiliare. I **giardini** saranno opportunamente **piantumati e seminati a prato**.

Al piano interrato, oltre ai box e alle cantine private, saranno realizzati: il **locale immondezzaio piastrellato** e il locale tecnico per l'alloggiamento dei contatori dell'energia elettrica.

All'interno del vano scala, in apposito vano, sarà installato l'**ascensore** con sbarco ad ogni piano dell'edificio.

In corrispondenza dell'ingresso pedonale delimitato da relativo cancello a struttura metallica, sarà realizzata idoneo manufatto completo di copertura, cassette postali e videocitofono (il tutto da realizzarsi secondo le indicazioni della D.L.).

Sulla rampa di accesso carrale al piano interrato sarà installato un idoneo cancello a struttura metallica (disegno e colore della verniciatura a scelta della D.L.) completo di **meccanismo automatico** di apertura e chiusura con comando a distanza mediante telecomando.

VARIANTI

La Parte Venditrice si riserva la facoltà di apportare al presente capitolato tutte quelle modifiche che, in corso di realizzazione, riterrà opportune e necessarie, senza per questo diminuire la qualità dei materiali e delle opere fin qui elencate.

PARTE ACQUIRENTE

PARTE VENDITRICE
