

GARC IMMOBILIARE
CLASSE ENERGETICA A
INTERVENTO RESIDENZIALE

CESARE
COSTA



Capitolato speciale di vendita



garc.it





GARC IMMOBILIARE
CLASSE ENERGETICA A
INTERVENTO RESIDENZIALE

CESARE
COSTA

PREMESSA

Nelle pagine che seguono sono riportate le caratteristiche principali e più qualificanti del fabbricato.

Siamo convinti che troverete la nostra proposta seria completa, sicuramente collocata per scelta dei materiali e grado delle finiture ai massimi livelli qualitativi.

In ogni caso una proposta tale da consentire ampi margini di scelta e di personalizzazione dell'alloggio (pavimenti, rivestimenti, porte, ecc...), ma che potremo ovviamente ridiscutere assieme per meglio adeguarla alle Vs. esigenze.

Innanzitutto, prima di iniziare la lettura e l'esame critico del Capitolato, vorremmo suggerire alla Vostra attenzione alcune riflessioni che ogni investitore dovrebbe e deve porsi giudizievole nella decisione di acquistare un immobile.

Tramontata per sempre l'epoca dei facili guadagni, l'epoca in cui tutto si comprava e tutto si vendeva, oggi più che mai si devono valutare e ponderare con grande oculatezza i propri investimenti.

Per far sì che un bene immobile sia longevo nel tempo deve contenere nelle proprie caratteristiche intrinseche almeno una delle due condizioni che possono, da sole, garantire al capitale investito di affrontare con sicurezza le oscillazioni, le incognite e le variazioni del mercato: la posizione di prestigio e la qualità della costruzione.

Due caratteristiche oggi irrinunciabili, due peculiarità che troverete concentrate contemporaneamente nella nostra proposta.

Posizione di prestigio: all'interno di una tranquilla zona residenziale immersa nel verde a pochi minuti dal centro di Modena, in prossimità di tanti servizi e del collegamento alle arterie principali.

Qualità del costruito: comode autorimesse con ampi spazi di manovra, modernità tecnologica nell'uso dei materiali impiegati, nel rispetto di uno spiccato senso eco-sostenibile; impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica al fine di abbattere il fabbisogno energetico; pompa di calore in grado di abbattere i consumi sia in riscaldamento che nella produzione di acqua calda sanitaria; solidità della costruzione, razionalità progettuale e soprattutto delle tipologie distributive, con alloggi studiati e dimensionati per rispondere perfettamente tanto al comfort degli abitanti quanto ai desideri degli investitori.

Luminosità e riservatezza degli ambienti sono valorizzate evitando fastidiose ed inaccettabili situazioni di promiscuità e di introspezione, spesso diffuse negli interventi dei centri cittadini.

La qualità della costruzione è di alto livello, in **classe energetica A**, ricca e completa in ogni particolare costruttivo e negli elementi di finitura: largo impiego di materiali naturali ecologici (legno, marmi, ecc...), impianti in classe A++, accumulo e pannelli radianti a pavimento, raffrescamento mediante split, murature e serramenti esterni ad alto grado di isolamento termico e acustico, elementi di sicurezza attiva e passiva, alti valori commerciali di capitolato per pavimenti, rivestimenti, porte, ecc... con possibilità di scelta da parte dell'Acquirente.

Condizioni Generali

La descrizione delle opere viene di seguito riportata al fine di fornire una sufficiente informazione sul tipo, qualità e grado di finitura delle unità immobiliari proposte.

Per quanto concerne le dimensioni si rinvia espressamente ai disegni che saranno approvati dal competente Ufficio Tecnico Comunale con il rilascio del P.D.C.

In corso d'opera la Direzione Lavori potrà apportare le modifiche al progetto ed alla qualità delle opere che riterrà necessarie per esigenze di ordine tecnico e progettuale, per cause di forza maggiore.

Eventuali minime variazioni di dimensioni degli alloggi non potranno essere motivo di richiesta di rimborsi di alcun genere o di riduzione del prezzo.

Prezzo proposto

Il prezzo proposto, che deve intendersi a corpo in quanto la superficie ed il tipo di opera da realizzare è desumibile dagli elaborati grafici allegati che saranno approvati dal comune di Modena con regolare Permesso di Costruire, comprende i seguenti costi:

- Costo di costruzione;
- Spese di progettazione e di direzione lavori;
- Espletamento adempimenti prescritti dalle viventi leggi in materia di strutture metalliche od in cemento armato, in materia di contenimento dei consumi energetici, e relativi collaudi;
- Oneri di urbanizzazione secondaria (U2), art. 5 legge 10/77.

Sono esclusi dal prezzo proposto:

- Contratti ed allacciamenti personali e condominiali per utenze idrica, energia elettrica, telefonica e fotovoltaico;
- Optionals individuali consentiti;
- I.V.A. ai sensi di legge o tasse;
- Costi per preliminare, registrazione, trascrizione e rogito della compravendita;
- Costi per accatastamento e tabelle millesimali.

Indice

Pag

8	Elementi strutturali e murature
16	Isolamenti ed impermeabilizzazioni
20	Finiture esterne
26	Pavimenti interni
32	Serramenti
36	Tinteggiature
40	Impianti
54	Varie
60	Accordi in deroga al capitolato
62	Modifiche al progetto

GARC IMMOBILIARE
CLASSE ENERGETICA A
INTERVENTO RESIDENZIALE

**CESARE
COSTA**



ELEMENTI
STRUTTURALI
E
MURATURE



Fondazioni

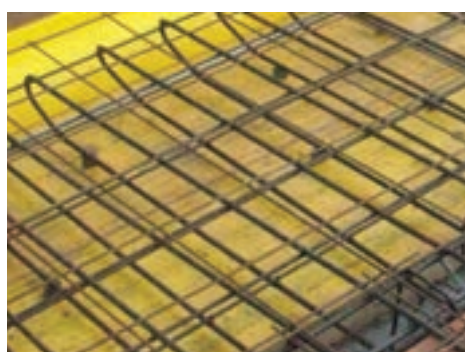
Di tipo continuo, costituite da platea in cemento armato, con resistenza caratteristica a compressione di almeno 300 kg/cmq.



Strutture portanti fuori terra

In cemento armato, realizzato con paramenti verticali tipo ISOTEX HD CON GRAFITE, della resistenza di 350 kg/cmq.

Le sezioni resistenti saranno quelle risultanti dai calcoli statici, condotti secondo la Normativa Vigente in ambiente sismico.



Solette balconi

In calcestruzzo di cemento armato, aventi caratteristiche meccaniche in grado di supportare una resistenza specifica di 350 kg/cmq.

Solai piani fuori terra

In soletta piena di calcestruzzo o similari gettata in opera, calcolati per sopportare un carico accidentale di 200 kg/mq, ai quali si sommano le resistenze al carico in grado di reggere, oltre ai suddetti, altri cm 20, costituiti da isolanti termo-acustici, impianti termici, elettrici e finiture all'intradosso ed all'estradosso del medesimo vano abitabile, quali pavimenti ed intonaci.

ELEMENTI STRUTTURALI E MURATURE



Murature esterne

Intonacate dello spessore minimo complessivo di cm 36,5, costituite da:

Strato costituito da intonaco fibrorinforzato, con inserimento di rete portaintonaco in fibra di vetro, rasatura con malta cementizia premiscelata e finitura con intonachino colorato dello spessore di cm 1,5

Strato in calcestruzzo alleggerito con legno mineralizzato dello spessore di cm 4,25

Strato di isolante termico dello spessore di cm 10

Setto portante in c.a. dello spessore minimo di cm 15

Strato in calcestruzzo alleggerito con legno mineralizzato dello spessore di cm 4,25

Strato di finitura interna costituito da intonaco civile e tinteggiatura di cm 1,5 o lastra in cartongesso.



Pareti divisorie interne

In cartongesso a doppia lastra per ciascun lato spessore totale cm 12-15.

Nelle pareti della cucina in cui andrà posizionato l'arredamento verranno predisposti rinforzi di supporto in legno.

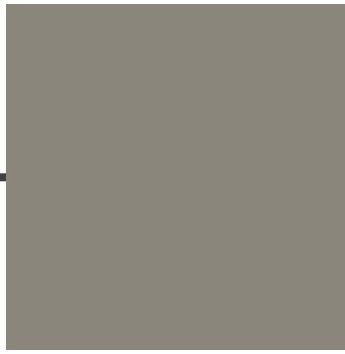
Nelle pareti in cui sono previsti gli arredi principali (soggiorno - bagno) verranno posate lastre tipo Habito forte di supporto.



Pareti divisorie tra gli appartamenti

In blocchi tramezze strutturali in C.A. tipo Isotex, per uno spessore complessivo di cm 28 avente una resistenza caratteristica di isolamento acustico come da normativa.





Intonaco esterno

In malta cementizia fibrorinforzata, con inserimento di rete portaintonaco in fibra di vetro, rasatura con malta cementizia premiscelata e finitura con intonaco dello spessore di 1,5 cm, resistente agli agenti atmosferici.

Oltre alle caratteristiche di idrorepellenza, traspirabilità, e resistenza alle piogge acide proprie della pittura liscia, il prodotto presenta ulteriori doti di pienezza, opacità, resistenza e durezza connesse con le caratteristiche delle farine di quarzo fini.

ELEMENTI STRUTTURALI E MURATURE



ISOLAMENTI ED IMPERMEABILIZZAZIONI







ISOLAMENTI ED
IMPERMEABILIZZAZIONI





Isolamento acustico pavimenti

Tutti i pavimenti saranno del tipo “galleggiante”, ossia separati dai solai portanti sottostanti con l’interposizione di una caldana alleggerita, in calcestruzzo cellulare, un materassino fonoassorbente e un massetto di allettamento contenente le impiantistiche irradianti sotto pavimento.



FINITURE ESTERNE





Manto di copertura

La copertura dell'edificio è del tipo a falde, costituita da struttura in legno, assito perlinato maschio femmina di colore bianco naturale, isolamento termico previsto dalla normativa vigente, impermeabilizzazione, copertura in tegole tipo portoghese oppure in lamiera.

La lattoneria per grondaie e scossaline sarà in lamiera preverniciata.

Lattonerie

Le gronde, i pluviali e gli altri elementi di lattoneria saranno eseguiti in lamiera preverniciata, dello spessore di 6/10 mm.



Bancali, soglie, copertine balconi e gocciolatoi:

In lastre di Marmo,
Granito o Ceramica a
discrezione della sola
D.L., con piano sabbiato
e successivamente
spazzolato, dello spessore
di cm 4.



FINITURE ESTERNE

Impianti di scarico e di allontanamento

- Sarà realizzato un impianto per lo scarico e allontanamento delle acque meteoriche che confluiranno alla rete fognaria delle acque bianche.
- Scarico e allontanamento delle acque nere.
- Sarà realizzata una rete di scarico costituita da tubazioni in materiali idonei e fosse di raccolta sia per i bagni che per le cucine. I liquami reflui saranno poi convogliati alla fognatura comunale delle acque nere come prescritto dalle leggi e regolamenti vigenti.
- Evacuazione fumi, odori, gas a tetto.

Ogni cucina sarà provvista di esalatore autonomo.

Pavimenti Esterni

Le logge d'ingresso, saranno pavimentate in gres porcellanato o pietra naturale formato e colore a scelta della DL (questa superficie ha la caratteristica di essere ruvida al tatto e quindi antisdrucciolo, si ottiene partendo dalla superficie taglio diamante e si sabbia utilizzando una graniglia metallica).

I terrazzi saranno dotati di pavimento in gres porcellanato, formato a scelta della DL, superficie in vista antisdrucciolevole e con le medesime caratteristiche cromatiche di quelle esterne, quali parapetti, soglie e bancali.

I marciapiedi a ridosso delle unità al piano terra, saranno realizzati, in gres porcellanato o pietra naturale formato e colore a scelta della DL.

I cortili e gli ingressi carrai verranno pavimentati con mattoncini autobloccanti di varie colorazioni.

Cancellate

Sul fronte strada, saranno montate cancellate in ferro zincato lavorato a disegno semplice (foggia e dimensioni a discrezione della D.L.).

Il cancello carraio di accesso sarà motorizzato.

Ad ogni unità sarà consegnato 1 telecomando per apertura elettrificata.

Zone a Verde

Le zone a verde pertinenti al cantiere saranno predisposte per la semina. Eventuali piantumazioni obbligatorie previste dalla normativa comunale saranno eseguite dal venditore a discrezione della direzione lavori.

L'impianto di irrigazione è escluso.



PAVIMENTI INTERNI











Pavimento appartamenti, zona giorno

In ceramica o gres porcellanato, formato max 60 x 60 posato dritto o in diagonale fugato, nei colori a scelta dell'Acquirente.

La Ditta Venditrice è comunque disponibile, su richiesta dell'Acquirente, ad installare qualsiasi tipo di materiale scelto presso la sala mostra individuata da Garc, (legno, cotto, marmo, granito, ecc ..), purché il prezzo d'acquisto del materiale, consegnato a pie d'opera, non superi i € 40/Mq di Listino. Nel caso in cui il costo del materiale scelto superi i 40€ di listino previsto da capitolato, verrà conteggiata la relativa variante.



Pavimento appartamenti, zona notte

In ceramica o gres porcellanato, formato max 60 x 60 posato dritto o in diagonale fugato, nei colori a scelta dell'Acquirente.

La Ditta Venditrice è comunque disponibile, su richiesta dell'Acquirente, ad installare qualsiasi tipo di materiale scelto presso la sala mostra individuata da Garc, (legno, cotto, marmo, granito, ecc ..), purché il prezzo d'acquisto del materiale, consegnato a pie d'opera, non superi i € 40/Mq di Listino.

Nel caso in cui il costo del materiale scelto superi i 40€ di listino previsto da capitolato, verrà conteggiata la relativa variante.



Rivestimento bagni

In ceramica o gres porcellanato sia a pavimento che nei rivestimenti laterali alti cm 120, posati dritti, nei colori a scelta dell'Acquirente. Sono Esclusi listelli o decori.

La Ditta Venditrice è comunque disponibile, su richiesta dell'Acquirente, ad installare qualsiasi tipo di materiale scelto presso la sala mostra individuata da Garc, (legno, cotto, marmo, granito, ecc...), purché il prezzo d'acquisto del materiale, consegnato a pie d'opera decori inclusi, non superi i € 40/Mq di Listino.

Nel caso in cui il costo del materiale scelto superi i 40€ di listino previsto da capitolato, verrà conteggiata la relativa variante.

Battiscopa

Negli ambienti interni verrà posato un battiscopa in legno mordenzato alto cm 8, bagni esclusi.

Nelle autorimesse verrà posato un pavimento in ceramica antiscivolo, colore e formato a scelta della DL.





SERRAMENTI





Finestre e porte-finestre

I serramenti a battente verranno realizzati in PVC bianco, con guide in alluminio, falso telaio in eps, kit guarnizioni termoacustiche, vetro camera basso emissivo con gas Argon.

Gli avvolgibili nella zona notte saranno motorizzati.
Compresa Zanzariera.

Nelle zone giorno saranno previsti alzanti scorrevoli predisposti per futuro inserimento di telo di oscuramento-ombreggiamento esterno.

Porte interne

In legno laminato bianco, dello spessore nominale di mm 45.
L'Acquirente potrà variare tra le porte proposte.



Portoncini d'ingresso

I portoncini di accesso agli appartamenti saranno di tipo blindato, certificati anti-effrazione CLASSE 3 secondo norma europea EVN 1627 - 1.

I portoncini rivestiti saranno realizzati esternamente in pannelli fibro-legnosi laccati con finitura a discrezione della sola D.L., mentre sul lato interno noce, rovere o altro colore ral da concordare preventivamente all'ordine dei serramenti.

Portoni dei garage

Portoni dei garage del tipo Basculanti motorizzati o sezionale motorizzato a discrezione della D.L..
I portoni garantiscono un'estetica perfetta per l'ambiente esterno e coordinata con lo stile della propria abitazione, semplificano l'entrata e l'uscita e soddisfano tutti i requisiti di sicurezza.



SERRAMENTI





TINTEGGIATURE





Pareti interne in cartongesso

Le pareti in cartongesso saranno finite con tinteggiatura con idropittura traspirante a tre mani, colore a scelta dell'Acquirente.

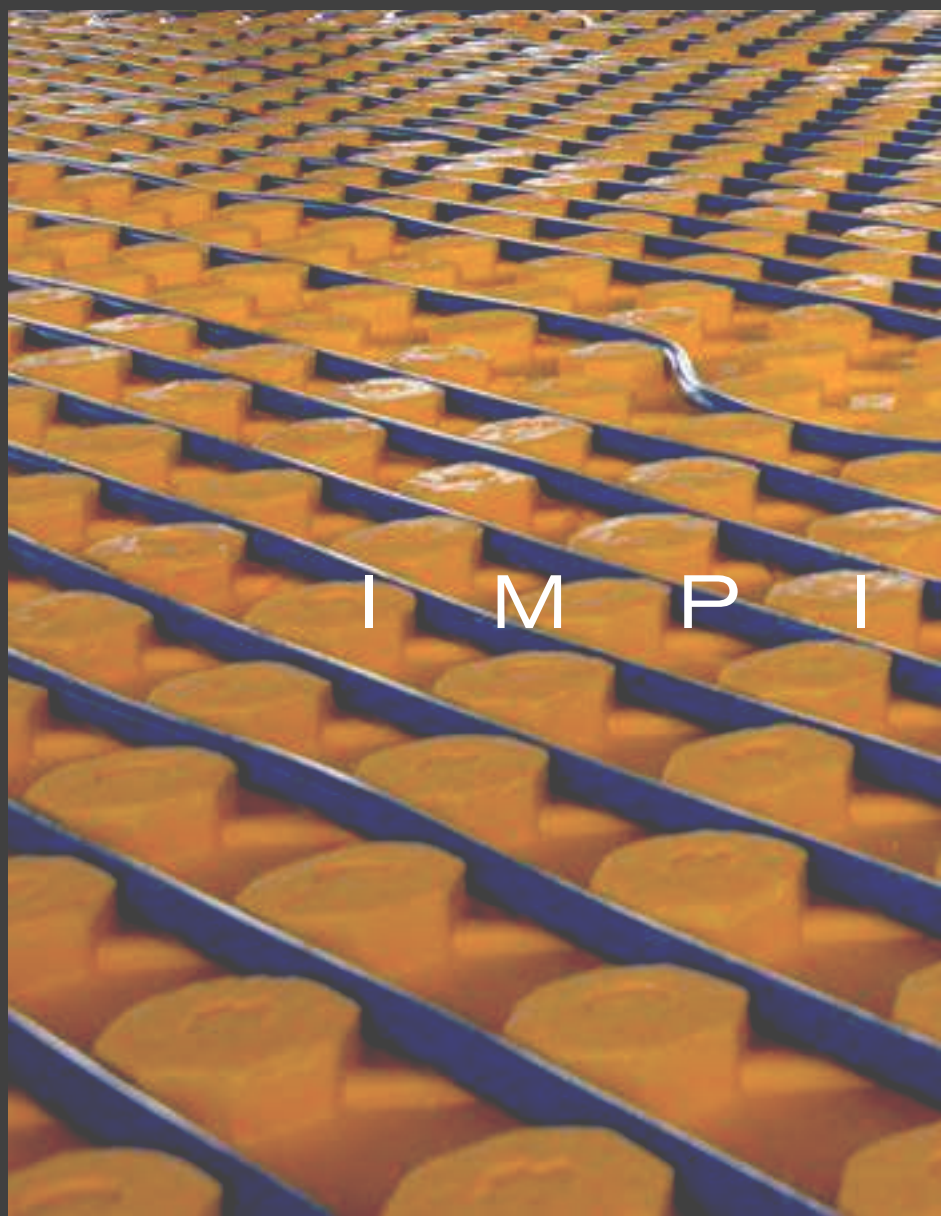
Pareti Esterne

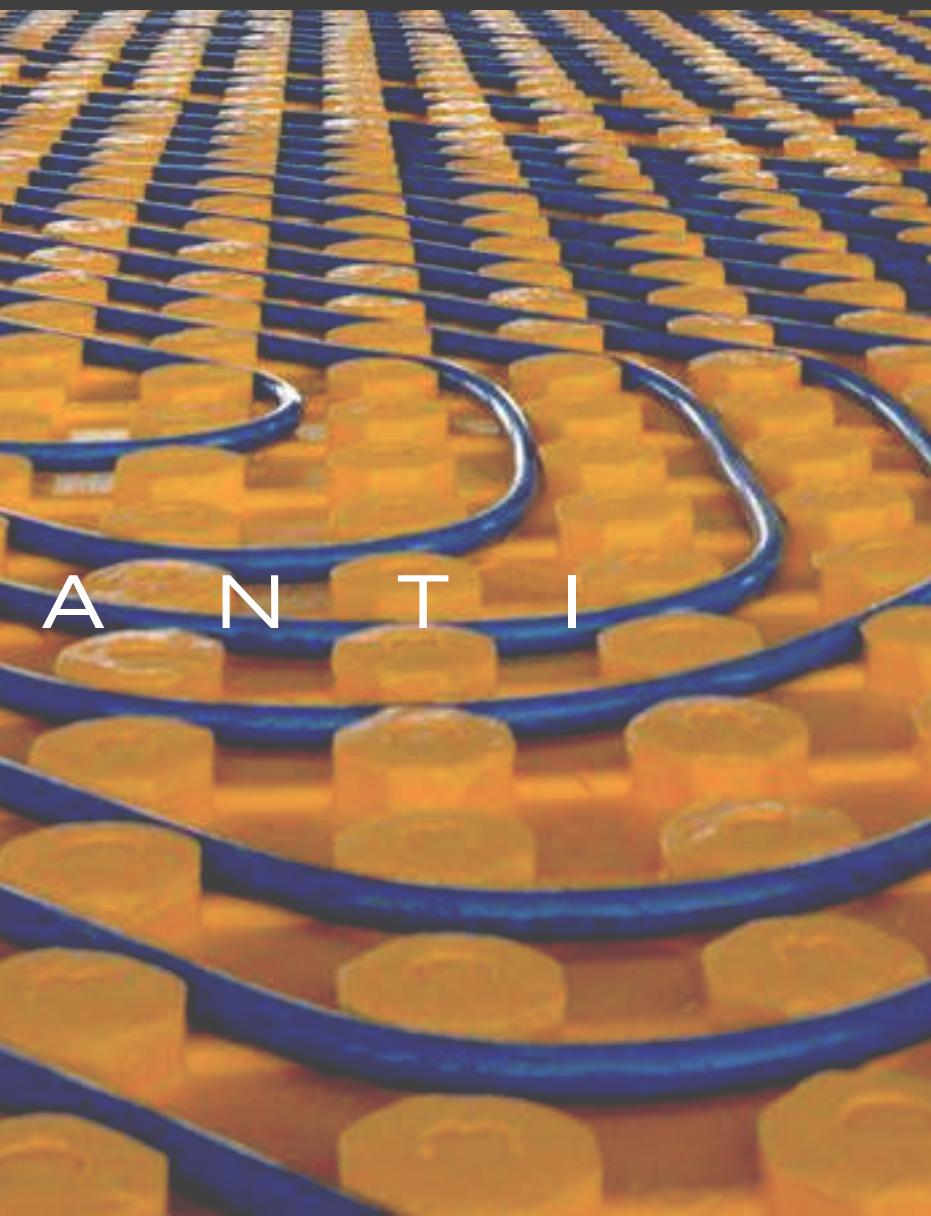
Intonaco in malta di "calce bastarda", resistente agli agenti atmosferici, rasato e finito con pittura speciale a base di resine acril-silossaniche a matrice mista organico-minerale e farina di quarzo. Oltre alle caratteristiche di idrorepellenza, traspirabilità, e resistenza alle piogge acide proprie della pittura liscia, il prodotto presenta ulteriori doti di pienezza, opacità, resistenza e durezza connesse alle caratteristiche delle farine di quarzo fini.



TINTEGGIATURE







Ogni singola unità immobiliare verrà dotata di impianti elettrici e meccanici autonomi

Impianto di riscaldamento

Il sistema a Pompa di Calore fornisce una soluzione integrata riunendo al suo interno riscaldamento invernale, raffrescamento estivo e produzione di acqua calda sanitaria mediante accumulo con scambiatore.

Questa soluzione è ideale per la tipologia dell'impianto da realizzare, inoltre rispetta l'ambiente utilizzando fonti di energia pulita e rinnovabile.

La realizzazione dell'impianto sarà del tipo tradizionale a 2 tubi e si svilupperà dal sistema a pompa di calore per alimentare a "bassa temperatura" i pannelli radianti a pavimento mentre il radiatore integrativo del bagno sarà di tipo elettrico.

Tutte le tubazioni dei circuiti saranno in materiale plastico tipo multistrato, coibentate con guaina elastomerica negli spessori a norma di legge.

La termoregolazione di tutto l'impianto termico è assicurata dalla centralina elettronica del sistema a pompa di calore in funzione al reale fabbisogno energetico delle varie utenze.

L'impianto di riscaldamento sarà realizzato nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza, prevenzione e risparmio energetico, con particolare riferimento al D.P.R n.412 del 26/08/1993, D.P.R. n.551/1999, D.Lgs. 311, L.R.156/2008 e alle responsabilità di cui al D.M. n. 37/08.

Impianto di condizionamento e impianto di deumidificazione

Ogni appartamento grazie la pompa di calore installata per il riscaldamento a pavimento sarà dotato anche di **raffrescamento a pavimento** in ogni stanza, questo impianto permette di raffrescare gli ambienti senza flussi d'aria.

Si ottiene così un clima ottimale, che non risente degli svantaggi tipici dell'aria condizionata.

Nelle serpentine contenute nei pavimenti radianti viene fatta passare acqua a una temperatura compresa tra i 15 e i 18 gradi circa, facendo così raffreddare la superficie del pavimento fino a circa 19-20° C, il tutto senza movimenti d'aria.

Non essendoci i getti d'aria forzati prodotti dal climatizzatore, oltre ad avere un fresco più naturale e confortevole, viene meno anche il fastidioso rumore di fondo degli apparecchi.

Inoltre saranno installati in ogni alloggio deumidificatori canalizzati nel disimpegno zona notte che mediante appositi sensori, anch'essi predisposti rileveranno l'umidità nell'aria e attiveranno l'impianto.



Impianti idrico-sanitari

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'acquedotto urbano, il cui allacciamento sarà realizzato dall'azienda erogatrice (AIMAG).

La produzione dell'acqua calda sanitaria avverrà con apposito bollitore, riscaldato dal sistema a pompa di calore, che oltre al riscaldamento degli ambienti è adibito per tale utilizzo.

L'acqua fredda potabile sarà preventivamente filtrata, pressurizzata ed addolcita con adeguato impianto centralizzato prima di essere inviata alle singole unità abitative. Le predisposizioni per l'irrigazione del verde comune e del verde privato saranno realizzate con acqua grezza e apposito contatore.

Le linee potranno essere interrotte per mezzo di intercettazioni poste sui contatori divisionali. Inoltre, ogni bagno servito, potrà essere escluso con rubinetti d'arresto per acqua calda e fredda.

In cucina saranno previsti gli attacchi acqua calda, fredda e lo scarico per il lavello (il lavello è escluso dalla fornitura).

I bagni sono previsti con sanitari di tipo a terra, predisposti e studiati in modo da garantire il maggior confort per spazio e utilizzo.

Ogni servizio avrà la seguente dotazione di apparecchiature idrico-sanitarie a filo muro

Lavabo

Di marca tipo GLOBO GRACE, con sifone da arredo, completo di miscelatore cromato a mono comando di marca tipo GROHE EUROSMART NEW.



Bidet

Mono-foro, di marche primarie tipo GLOBO GRACE, completo di miscelatore cromato a mono comando di marca tipo GROHE EUROSMART NEW.



Vaso

Di marca tipo GLOBO GRACE, completo di sedile, con cassetta di lavaggio interna con batteria per doppia cacciata a pulsante.



Piatto Doccia

Con piatto in fine fire-clay di marca tipo STONE sp. 3 cm, cm. 80x80 o cm. 90x70 di colore bianco con piletta sifoidale, miscelatore GROHE EUROSMART NEW con asta saliscendi tipo IDEAL STANDARD M3.



Termoarredo

Radiatore elettrico tipo STORM ELECTRIC 1500x500 o 1200x500.



Si precisa comunque che l'accostamento proposto non è assolutamente vincolante, l'acquirente resta quindi libero di variare il tipo di apparecchio sanitario, purché il prezzo di acquisto del materiale, fornito a pie d'opera, rimanga compreso nelle specifiche di capitolato.

Sia le colonne di scarico verticali che la rete di scarico secondaria orizzontale saranno realizzate in tubo insonorizzato, per ridurre al minimo la propagazione dei rumori all'interno degli ambienti attraversati dalle colonne di scarico.

Scarichi principali e aspirazioni cucine

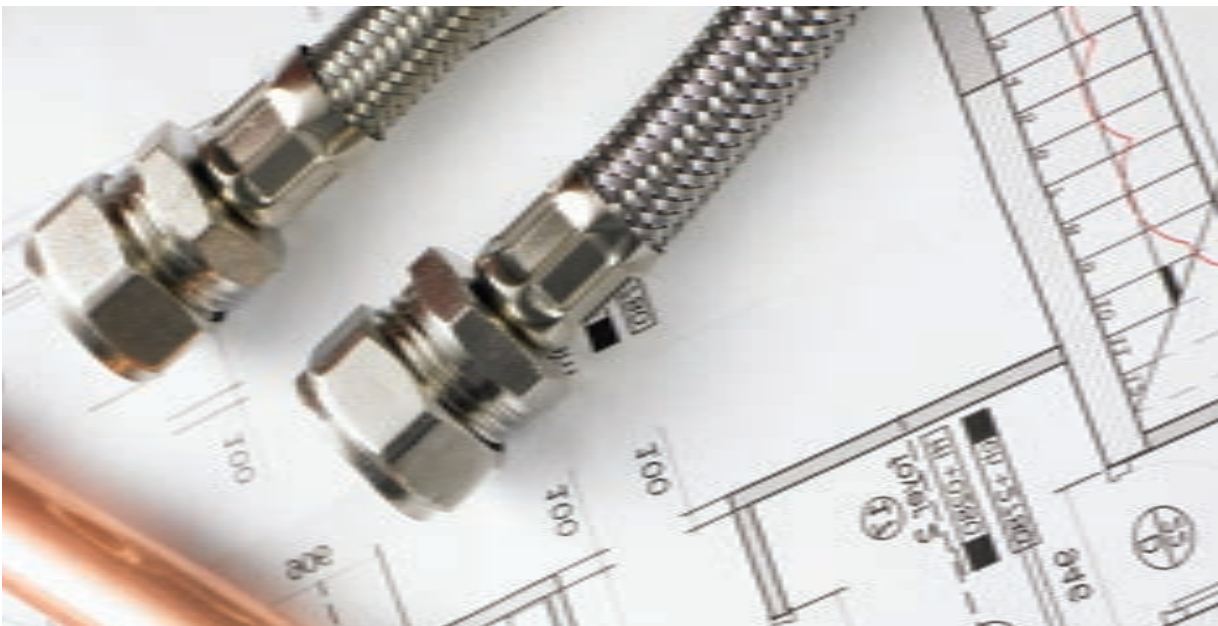
Le reti di scarico saranno realizzate nel rispetto delle vigenti normative del DPCM 05/12/97 in materia di isolamento acustico.

Tutti gli scarichi saranno realizzati con tubo silenziato.

Le reti d'aspirazione per le cappe delle cucine, nel rispetto delle vigenti normative UNI 7129-2008, sono realizzate in tubo sintetico di PP-PPS secondo la norma UNI EN 14471-CE sfocianti in apposito comignolo oltre il tetto di copertura, protetto da volatili e intemperie.



IMPIANTI



Impianti acqua ai balconi

Sarà realizzato un punto acqua addolcita sul balcone principale di ogni unità abitativa.



Impianto elettrico

Realizzati a norme C.E.I., gli impianti saranno eseguiti sotto traccia con grado di protezione IP20 per i punti di comando/prese ed IP40 per il centralino di distribuzione.

Tutti gli impianti saranno indipendenti di tipo sfilabile, completi di interruttori differenziali, quadro di comando e protezione posto all'ingresso di ogni abitazione.

I conduttori saranno in rame isolati in PVC tipo FS17 con caratteristiche di non propagazione incendio.

La dotazione impiantistica prevista è quella di "livello 1" come definito dalla Norma CEI 64-8/2021.

Il materiale impiegato sarà di primaria marca con placche in tecnopolimero colore bianco.

Ogni unità abitativa sarà dotata di un impianto videocitofonico.

Ogni abitazione sarà provvista di un impianto Fotovoltaico indipendente in copertura realizzato per una fornitura da normativa.

Sarà previsto in ogni unità abitativa un corpo illuminante installato sul terrazzo. L'impianto di messa a terra sarà realizzato sotto traccia con collegamento con la rete disperdente generale all'esterno dell'edificio.

Le caratteristiche e quantità numeriche di prese, punti luce e quant'altro componga l'impianto elettrico sarà a seguito indicato:

IMPIANTI

Dotazione minima come da Livello 1 Norma CEI 64/8

Ingresso/Corridoio/Garage (se non inglobato in altro locale):

n° 1 Punto Luce con comando da
deviatore (2 punti di comando)

n° 1 Punto Presa 2x10/16 A

Soggiorno:

n° 1 Punto Luce con comando
da interruttore (1 punto di
comando)

n° 1 Punto Luce con comando da
deviatore (2 punti di comando)

n° 4 Punti Presa 2x10/16 A

n° 1 Punto Presa TV

n° 1 Punto Presa Dati/Fonia

Locale Bagno con Lavatrice:

n° 2 Punti Luce con comando
da interruttore (1 punto di
comando)

n° 2 Punti Presa 2x10/16 A

Alimentazione elettrica ad Estrattore
(se presente)



Cucina:

- n° 1 Punto Luce con comando da interruttore (1 punto di comando)
- n° 1 Punto Presa 2x10/16 A (Frigorifero)
- n° 1 Punto Presa 2x10/16 A (Lavastoviglie)
- n° 1 Punto Presa 2x10/16 A (Forno)
- n° 2 Punti Presa 2x10/16 A (Servizi vari)
- n° 2 Punti Presa 2x10/16 A (su piano di lavoro)
- n° 1 Alimentazione Elettrica per Estrattore
- n° 1 Punto Presa TV
- n° 1 Punto Presa Dati/Fonia

Camera da Letto:

- n° 1 Punto Luce con comando da Invertitore (3 punti di comando)
- n° 4 Punti Presa 2x10/16 A
- n° 1 Punto Presa TV
- n° 1 Punto Presa Dati/Fonia

Ripostiglio/Antibagno/Cantina/Balcone/Locale Tecnico (se non inglobato in altro locale):

- n° 1 Punto Luce con comando da interruttore (1 punto di comando)
- n° 1 Punto Presa 2x10/16 A

Balcone (se non inglobato in altro locale):

- n° 1 Punto Luce con comando da interruttore (1 punto di comando)
- n° 1 Punto Presa 2x10/16 A con protezione dalle intemperie (IP55)

Antintrusione:

Predisposizione tubazioni per futura installazione di Sistema di Allarme per:

- porta ingresso
- finestra
- soggiorno
- corridoio reparto notte
- inseritore
- sirena interna
- sirena esterna
- formatore telefonico

In ogni singola autorimessa ci sarà la predisposizione per la ricarica auto elettrica (cavi esclusi).

Predisposizione alla ricezione a Banda Larga

In ottemperanza al DPR 6 Giugno 2001 n°380, l'edificio sarà Predisposto alla ricezione a Banda Larga con una Infrastruttura Fisica Multiservizio Passiva.

L'infrastruttura sarà composta da:

- Punto di accesso per terminazione della rete terrestre degli operatori TLC;
- Punto di accesso per terminazione della rete Satellitare via Etere;
- Scatola per distributore dei segnali in Appartamento;
- Corrugati per distribuzione del segnale con cavi in CAT6 in appartamento;
- Scatole per alloggiamento di Prese terminali, Dati/Fonia, RJ45- CAT6;
- Scatole per alloggiamento di Prese terminali, TV, in Classe A (Guida CEI 100-7);

Le applicazioni più importanti di una rete domestica:

Internet Access: L'applicazione più frequente di una rete domestica è il collegamento a Internet di uno o più computer.

Comunicazione vocale e video: Il telefono del futuro trasmette voce e immagini attraverso la rete domestica e Internet (telefonia IP). Un televisore diviene un videotelefono condiviso, un PC tablet un videotelefono privato.

IPTV (Swisscom TV): La televisione via Internet. Il collegamento avviene direttamente attraverso la rete domestica.

Web radio: e' possibile ricevere centinaia di emittenti radiofoniche da tutto il mondo.

Multimedia streaming (musica, video, foto): Con un adattatore multimediale è possibile selezionare comodamente sul telecomando immagini, film, brani musicali e riprodurli, ad esempio, sul televisore.

Condivisione di dati e stampanti: Una rete domestica permette inoltre di accedere a una stampante o un supporto di dati centrale (ad es. un disco fisso) da tutti gli apparecchi di casa, senza dovere accendere il computer.

Giochi via Internet: Attraverso la rete domestica e Internet è possibile giocare con utenti di tutto il mondo con il computer, il televisore o la console di gioco.

Automazione e telecontrollo domestici: Le luci e gli apparecchi possono essere comandati e controllati in modo intuitivo, anche a distanza.

Backup automatico dei dati: I documenti elettronici e i ricordi personali, come foto e video, possono essere memorizzati in rete in modo cifrato, per la massima sicurezza contro la perdita dei dati.





VARIE

Parte comuni e condominiali.

Il complesso sarà dotato di motorizzazione del cancello carraio di accesso all'area cortiliva condominiale.

le zone verdi esterne ai giardini di pertinenza degli alloggi saranno gestite dal condominio;

le coperture, tutte le fognature e i relativi sottoservizi saranno condominiali rispettivamente per ogni fabbricato.

Le aree esterne saranno condominiali ad entrambe le palazzine.

Allacciamenti.

Saranno comprese le predisposizioni delle nicchie per contatori acqua, energia elettrica e fotovoltaico delle dimensioni richieste dagli enti con relativo infisso.

Tutti i costi inerenti agli allacci e all'attivazione delle utenze acqua, energia elettrica e fotovoltaico sono da intendersi a carico dell'acquirente.

Sarà onere del singolo proprietario procedere all'attivazione del proprio impianto fotovoltaico.



FINITURE CONDOMINIALI



Ascensore

Il corpo scala è provvisto di impianto di ascensore per il collegamento dal piano interrato (ingresso ai box) ai vari piani dell'edificio.

L'impianto installato sarà del tipo elettrico portata 480 kg. capienza 6 persone o similare con finiture in acciaio verniciato antigraffio. L'impianto sarà conforme alla Direttiva 2014/33/UE e nuovi requisiti della norma EN81-20 migliorativi rispetto alla norma EN81-1, norme di compatibilità elettromagnetica UNI EN 12015:2005 e UNI EN 12016:2005 ai sensi della Direttiva 2014/30/UE. Legge 13/89 per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.



Ingresso e scala condominiale

Nell'atrio d'ingresso a piano terra verrà posato un pavimento in granito o pietra naturale.

Le scale saranno realizzate in materiale ad alta resistenza in granito o pietra naturale, a scelta della DL.

I locali condominiali saranno pavimentati in gres porcellanato a scelta della D.L.

Accordi in deroga al Capitolato

Per l'esperienza maturata nel corso degli anni, sappiamo che quando si procede ad una vendita "sulla carta" l'accordo tra Venditori ed Acquirenti non è offuscato da nessuna divergenza: gli animi e la fantasia sono entusiasti dall'accordo raggiunto; aspettative che si creano per un immobile di pregio come quello proposto.

Durante il corso dei lavori, però, bisogna confrontarsi con le immancabili "varianti" alle quali nessuno è disposto a rinunciare per migliorare la propria abitazione.

Il venditore guadagna o rimette sulla base di calcoli e convenzioni, giuste o errate, che hanno portato alla formulazione del prezzo di vendita proposto, così come l'Impresa Costruttrice guadagna sulle proprie capacità di organizzare le opere ed il cantiere, pianificando i tempi, l'approvvigionamento dei materiali, i consumi, le maestranze ed i mezzi d'opera: nessun piccolo lucro sulle varianti può minimamente compensare le perdite di tempo, lo spreco di energie e di risorse, l'inevitabile ritardo nelle consegne, (e dei relativi pagamenti), che tali varianti comportano.

Per eliminare queste apparentemente insormontabili ed inevitabili difficoltà, che hanno come unico effetto quello di provocare un cronico e debilitante contenzioso tra le parti, l'Acquirente firmerà per iscritto, al momento dell'acquisto e nel lasso di 15 giorni dalla specifica richiesta dell'impresa edificatrice, tutte le varianti desiderate. Successivamente, durante il corso dei lavori, qualora si desiderasse apportare ulteriori cambiamenti a quanto contrattualmente convenuto,

la Parte Acquirente si rivolgerà esclusivamente a Garc che, riservandosi di accettare tali cambiamenti, tutelerà l'interesse della Parte Acquirente nei confronti dell'Impresa Appaltatrice, fissando in contraddittorio il valore economico di dette varianti.

Ma come dovrà essere calcolata la differenza dovuta?

Prima di tutto saranno calcolate le opere da scomputare presenti all'interno del capitolato proposto, e l'importo derivante sarà sottratto al costo totale delle varianti: solo la differenza in eccesso sarà, ovviamente, da pagare e sommare al Prezzo d'Acquisto contrattuale.

Nel caso in cui i costi delle varianti risultino inferiori ai valori scritti nel prezziario, la differenza in difetto sarà ovviamente defalcata dalla prima rata in scadenza successiva alla definizione dei conti.

Poiché a Garc interessa anche e soprattutto il buon andamento dei rapporti con i propri Clienti, è stato studiato e sottoscritto un accordo economico con l'Impresa Costruttrice in base al quale i prezzi da applicare ai lavori di variante saranno quelli deducibili dall'elenco "Prezzi Informativi delle Opere Edili in Modena": frutto di analisi pluridecennali di esperti ed operatori del settore edile. Questo dettagliatissimo prezziario, strumento usato nella stragrande maggioranza dei casi nei quali il pretore e/o periti debbano giudicare su controversie insorte nell'ambito di contratti edili per evitare spiacevoli e faticanti discussioni, è da considerarsi certamente al di sopra delle parti ed in grado di dirimere sin dall'inizio ogni possibile questione economica.



Modifiche al Progetto

Garc si riserva di apportare tutte quelle modifiche progettuali richieste dalle autorità, (Comune di Modena, Azienda Sanitaria Locale, ecc...), ed anche ai materiali utilizzati purchè di similari caratteristiche, ovvero tutte quelle che, a proprio insindacabile giudizio, ritenesse più opportune e necessarie per il miglior esito dei lavori.

Le immagini sono puramente indicative.



Certificazione



Corporation

garc.it