



IMMOBILIARE

RESIDENZA PALEOTTA



Capitolato finiture

L'immobile sarà edificato a "regola d'arte" secondo i più moderni criteri costruttivi.

La ditta costruttrice si riserva il diritto di apportare lievi modifiche in caso di necessità, che non variano la sostanzialità ed il tono dell'immobile promesso in vendita, concordate con il Direttore dei Lavori e sempre finalizzate al miglioramento dell'opera.

I materiali utilizzati saranno forniti dalle migliori ditte presenti sul mercato e di tono elevato consono a quello dell'immobile da noi voluto:

"IL RESIDENCE" ha un'estetica moderna dalle linee architettoniche finalizzate a realizzare appartamenti di pregio, racchiude in sé le caratteristiche di comfort negli spazi e nei materiali, è dotato altresì di una tecnologia all'avanguardia in classe energetica A4 NZEB (Edificio ad energia quasi zero), di facile ed economica gestione.

La rivoluzione culturale in tema di sostenibilità ambientale e risparmio energetico, ha portato a un cambiamento anche nel settore dell'architettura e conseguentemente, nel modo di progettare e costruire gli edifici.



La nuova costruzione è **"Nearly Zero Energy Building" (NZEB)**.

Ma quali caratteristiche deve avere un edificio ad energia quasi zero? All'articolo 2 della Direttiva europea viene data la definizione di edificio ad energia quasi zero (NZEB): "un edificio ad altissima prestazione energetica, il cui fabbisogno molto basso o quasi nullo, dovrebbe essere coperto in misura molto significativa da energia da fonti rinnovabili, compresa l'energia

da fonti rinnovabili prodotta in loco o nelle vicinanze". In sostanza si richiede un'attenzione alla progettazione efficiente dell'involucro edilizio, al fine di minimizzare la richiesta energetica per il riscaldamento, il raffrescamento e l'illuminazione, andando a coprire il fabbisogno dell'immobile con un'impiantistica efficiente che sfrutta le fonti rinnovabili.

Gli NZEB saranno sicuramente edifici più confortevoli per le persone e più ecologici per l'ambiente. Lo scenario che oggi si presenta più realistico è quello di un futuro prossimo, in cui l'edilizia avrà un impatto ecologico prossimo allo zero e architetture sorprendenti in fatto di integrazione tra innovazione e vivibilità.

L'immobile è costituito da tre piani fuori terra con otto unità abitative totali e un piano interrato. Il piano interrato sarà adibito ad autorimesse. Il capitolato costruttivo è stato predisposto per offrire alla clientela un'ampia scelta di materiali per la personalizzazione interna della propria casa in linea con l'elevata qualità costruttiva generale di tutto l'edificio.

STRUTTURA PORTANTE

La struttura portante dell'edificio sarà del tipo intelaiato in cemento armato a travi e pilastri con orizzontamenti di piano rigidi costituiti da solai in latero-cemento e fondazioni superficiali a trave rovescia o platea secondo il progetto strutturale depositato presso la Regione Marche Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo di Pesaro e redatto secondo la vigente normativa sismica (D.M. 14.1.2008).

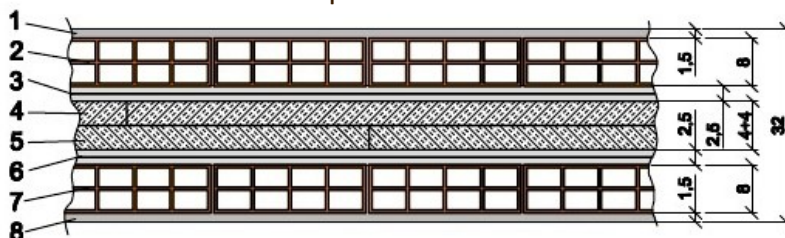
Il piano interrato risponderà alle normative antincendio se necessarie.

TERMICA E ACUSTICA

Tamponature e divisori

Le pareti esterne saranno realizzate orientativamente con blocchi termici di laterizio spessore cm 30 senza compiti strutturali legati da malta cementizia con termocappotto esterno spessore cm 12 conformemente alla normativa vigente e secondo il progetto redatto dal Termotecnico.

I muri divisori interni saranno realizzati con forati in laterizio dello spessore di cm 8 o in cartongesso con all'interno materiale isolante tipo lana di vetro o roccia, mentre i muri di separazione tra i diversi alloggi saranno realizzati con nucleo costituito da due pannelli in lana di vetro ad alta densità, con posa sfalsata in modo da non creare "buchi acustici" nei punti di giunzione, contenuti da ambo i lati da doppie pareti in cartongesso a loro volta protette da due pareti in forato di laterizio spessore cm 8, atto a ricevere interruttori e prese, il tutto come da progetto redatto da Tecnico Competente in Acustica.



Rif.	Denominazione	Spessore(cm)
1	Intonaco civile	1,5
2	Blocco in laterizio forato cm 25x25x8	8,0
3	Cartongesso in doppia lastra	2,5
4	Pannello in lana di vetro ad alta densità	4,0
5	Pannello in lana di vetro ad alta densità (sfalsato rispetto al precedente)	4,0
6	Cartongesso in doppia lastra	2,5
7	Blocco in laterizio forato cm 25x25x8	8,0
8	Intonaco civile	1,5
	Spessore totale	32,0

I muri divisori nelle autorimesse saranno realizzati con blocchi in cemento stuccati e non intonacati, tinteggiati a tempera bianca.

Isolamento interpiano

Sarà costituito da massetto di calcestruzzo cellulare e pannello isolante in polistirolo sagomato atto a ricevere i tubi del riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con funzione termica, unito a pannello con funzione acustica anticalpestio.

FINITURE ESTERNE

Copertura dell'edificio

Sarà costituita da un solaio orizzontale con cornicione e bordature perimetrali in scossaline di metallo preverniciato dello stesso colore del frontalino o delle pareti a scelta della DL.

Il pacchetto di copertura sarà costituito da doppia guaina impermeabile da 4 mm previa formazione di pendenze per lo scolo delle acque meteoriche verso i discendenti, successiva posa di doppio strato incrociato di isolamento termico in pannelli isolanti delle caratteristiche indicate dal calcolo termico, uno strato di tessuto non tessuto e a chiusura del pacchetto di copertura uno strato di ghiaia lavata.

Le uscite a tetto, delle ventilazioni e delle areazioni forzate saranno racchiuse in elementi di muratura impermeabilizzati con sovrastante comignolo.

Finestre e portefinestre

I serramenti saranno in PVC, con profili Schuko o equivalente a taglio termico, vetro stratificato/camera, il tutto per garantire il raggiungimento degli standard di isolamento acustico e termico.

Le vetrate del salone e della cucina che affacciano sull'ampia terrazza, saranno del tipo scorrevole. Tranne le vetrate scorrevoli dei soggiorni, tutte le altre finestre saranno ad anta-ribalta. Tutti i serramenti saranno predisposti a ricevere l'installazione di zanzariere.

I sistemi di oscuramento realizzati mediante avvolgibili in alluminio motorizzati saranno in colore coordinato all'estetica esterna della palazzina e comunque a scelta della Direzione dei Lavori.

Le porte dei garage saranno in lamiera zincata preverniciata colore bianco del tipo basculante.

Portoncini di ingresso

Saranno del tipo blindato classe infrazione 3, con cilindro europeo a 3 catenacci mobili e 3 fissi, potere di abbattimento acustico pari a 42dB e trasmittanza termica w/m^2k 1,4; con finitura esterna laccata, di disegno e colore a scelta della D.L. e finitura interna uguale alla tipologia e colore delle porte interne o a scelta dell'acquirente.

Le soglie

Saranno in marmo Trani con finitura a scelta della Direzione dei Lavori, per finestre e porte finestre avranno un'altezza di cm 4.



I parapetti dei balconi

Saranno realizzati in ferro zincato a caldo e verniciati a polvere nel colore a scelta della DL.

I tinteggi e le colorazioni in pasta

I tinteggi delle superfici rivestite a cappotto termico saranno realizzate con materiali di alta qualità e durabilità.

Lame frangisole

Le lame frangisole saranno realizzate a doghe orizzontali in metallo.

Recinzioni

Le recinzioni saranno costituite da un muretto in C.A. di altezza variabile con rete metallica plastificata e successiva piantumazione di siepe a scelta della D.L.

Le scale condominiali

Saranno realizzate in opera in cemento armato. L'atrio di ingresso, i gradini completi e i pianerottoli della scala condominiale saranno rifiniti con marmo Trani finitura a scelta della D.L.

FINITURE INTERNE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

Gli intonaci interni

Saranno del tipo civile premiscelato a base cementizia sia nelle pareti che nei soffitti di tutto l'alloggio

Le tinteggiature delle pareti interne

Saranno eseguite con tinteggio, antimuffa, antibatterica, traspirante in colori tenui.

Le porte interne degli alloggi potranno essere scelte dall'acquirente tra vari modelli della ditta PIETRELLI PORTE:

Linea HOME modello LM liscio o modello Pantografato con finitura lignea o laccato opaco colori Pietrelli o RAL chiari. Le porte saranno complete di ferramenta e maniglie cromo satinato complete di serratura





Linea MIMESI modello DIANA liscia con finitura laccata opaco colori Pietrelli o RAL chiari, telaio modello compact per spessore muro da 10,5 cm con fuga verticale telescopica, coprifili piatti di dimensione 8 cm allineati al pannello sul lato a tirare, coprifili piatti da cm 9 sul lato a spingere. Queste porte sono caratterizzate da un nuovo design, hanno cerniere a scomparsa e chiusura magnetica .



Pavimentazioni zona giorno

Saranno in gres porcellanato o piastrelle smaltate in ceramica o monocottura (posati in parallelo o in diagonale rispetto il perimetro dei vani) di 1° scelta, prezzo di listino del materiale pari a € 70,00/mq, nelle seguenti scelte o prodotti economicamente simili quindi massima libertà di personalizzazione e scelta presso lo show-room che provvederemo ad indicare al momento opportuno:

- Tipo ditta RAGNO-MARAZZI serie ROOTS, formato 60x120



- Tipo ditta RAGNO-MARAZZI serie BOOM, formato 60x60



- Tipo ditta CASALGRANDE serie PIETRE ETRUSCHE, formato 60x60



- Tipo ditta RAGNO-MARAZZI serie WOODCRAFT (finto parquet) formato 10x70



- Tipo ditta RAGNO-MARAZZI serie WOODESSENCE (finto parquet) formato 10x70



Pavimentazione e rivestimento bagno (h max m 2,40-tutta altezza)

Saranno in gres porcellanato o piastrelle smaltate in ceramica o monocottura (posati in parallelo o in diagonale rispetto il perimetro dei vani per i pavimenti) di 1° scelta, prezzo di listino del materiale pari a € 70,00/mq.

- Tipo ditta RAGNO-MARAZZI serie CASABLANCA formato 25x38



- Tipo ditta RAGNO-MARAZZI serie CRAFT formato 25x38



- Tipo ditta RAGNO-MARAZZI serie FEEL formato 25x38



Pavimentazioni zona notte (e disimpegno zona notte)

Saranno in parquet con listoncini prefiniti spessore mm 10 mm in Rovere, con posa a colla in parallelo o diagonale rispetto il perimetro dei vani

- Tipo ditta ALIPARQUET modello WOODY SMALL 10x70x450/490



- Tipo ditta ALIPARQUET modello WOODY MAXI 10x158x1220 o 10x150-Lung. Variabile



O altri colori o essenze e tipologie economicamente equivalenti (prezzo di listino € 80,00)

I battiscopa: Saranno a scelta dell'acquirente e potranno essere in legno laccato dello stesso colore delle porte o con la stessa finitura del parquet.

Pavimentazioni dei terrazzi e marciapiedi esterni

Saranno realizzati con gres porcellanato di dimensioni 30x60 o 60x60, antigelivo e antisdrucciolevole nei colori a scelta della Direzione Lavori.

La pavimentazione dei garage

Sarà in cemento del tipo industriale dello spessore di cm. 10 con finitura al quarzo.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Impianto idrico-sanitario

Verrà eseguito secondo uno schema razionale in modo che ogni appartamento abbia arresti collocati in appositi collettori all'interno dei bagni.

Le tubazioni saranno in tubo multistrato coibentato, di sezione idonea, senza giunzioni sotto pavimento in quanto ogni sanitario verrà alimentato da una sua linea dedicata.

In cucina, l'angolo cottura sarà provvisto di attacco per lavello con relativo scarico e attacco lavastoviglie

Le tubazioni verticali di scarico saranno insonorizzate.

Ogni terrazzo sarà dotato di un rubinetto porta gomma all'interno del vano tecnico.

Il garage sarà dotato di un punto acqua fredda e relativo pilozzo in resina.

I bagni saranno dotati di vaso con cassetta ad incasso a doppia cacciata (per risparmio idrico), bidet, lavabo, tutti di colore bianco del tipo sospesi, piatto doccia in ceramica o acrilico o vasca da bagno in acrilico, a scelta dell'acquirente compatibilmente con lo spazio disponibile.

Le porcellane potranno essere scelte tra:

- Ditta CATALANO serie ITALY SOPSESA 52x37



- Ditta CATALANO serie SFERA SOSPESA 54x35 o 50x35



- Lavabo Ditta CATALANO serie SFERA dim. 65x48



- Ditta GLOBO serie STONE SOSPESA 56x36



- Lavabo Ditta GLOBO serie STONE dim. 60x50



- Ditta GLOBO serie 4ALL SOSPESA 54x34



- Lavabo Ditta GLOBO serie 4ALL dim. 70x48



O modelli economicamente equivalenti

- Piatto doccia in ceramica Ditta CATALANO serie VERSO dim. 120x80 h 4,5 cm (o compatibilmente con lo spazio disponibile)



- Piatto doccia in acrilico Ditta NOVELLINI serie OLYMPIC PLUS dim. 120x80 h 4,5 cm (o compatibilmente con lo spazio disponibile)



O modelli economicamente equivalenti

La rubinetteria potrà essere scelta tra:

- Ditta PALAZZANI serie:



- Ditta NEWFORM serie:



- Kit completo doccia soffione tondo diam. 25, doccetta con supporto fisso:



O modelli economicamente equivalenti

Impianto di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria:

L'impianto sarà del tipo autonomo. Il sistema di produzione dell'energia termica (riscaldamento e raffrescamento) è realizzato con una **Pompa di Calore**, costituita da sezione esterna (motocondensante, posta sul tetto dell'edificio) e da una sezione interna (motoevaporante, installata in apposito vano sul balcone). Quest'ultima sezione è dotata di serbatoio di accumulo dell'acqua sanitaria sulla cui sommità trova posto lo scambiatore di calore a piastre, da cui si diparte la rete di distribuzione del fluido termovettore.

Ditta Daikin o equivalenti.



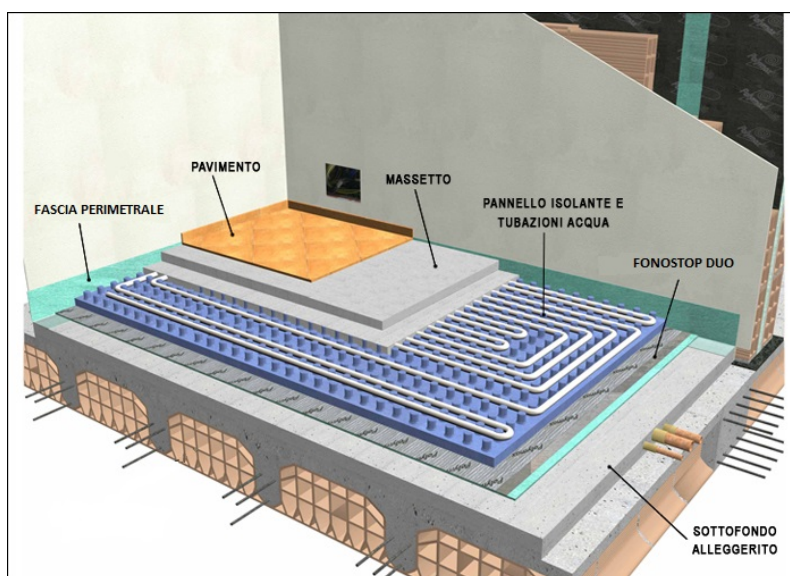
Unità Esterna a tetto



Unità interna in vano tecnico a terrazzo

Impianto di riscaldamento

Il sistema scelto per il riscaldamento degli ambienti, è costituito da un impianto radiante a pavimento. Questa tecnologia consente il raggiungimento di livelli di comfort ottimali e l'ottimizzazione degli spazi, oltre ad un'innumerabile serie di vantaggi. A solo titolo esemplificativo si evidenzia il fatto che la temperatura di comfort è circoscritta alla zona abitata (nell'impianto a radiatori invece, la temperatura più alta si ha in prossimità del soffitto con un evidente spreco di energia termica laddove non serve), che basse temperature evitano



l'ottimizzazione degli spazi, oltre ad un'innumerabile serie di vantaggi. A solo titolo esemplificativo si evidenzia il fatto che la temperatura di comfort è circoscritta alla zona abitata (nell'impianto a radiatori invece, la temperatura più alta si ha in prossimità del soffitto con un evidente spreco di energia termica laddove non serve), che basse temperature evitano

lo spostamento delle polveri (impianto assai indicato per persone affette da forme asmatiche), che l'assenza di radiatori rende fruibile l'intera superficie dell'appartamento per gli arredi.

La temperatura, come ormai di consuetudine, potrà essere diversificata stanza per stanza, agendo sui termostati ambiente installati in ogni locale.

Nei servizi igienici, qualora richiesto dal calcolo (integrazione), potrà venire installato un radiatore elettrico dotato di proprio termostato di regolazione.

Impianto di raffrescamento

Il sistema scelto per il raffrescamento degli ambienti, è costituito da ventilconvettori pensili del tipo a parete alimentati dalla stessa pompa di calore che produce l'acqua calda sanitaria e il riscaldamento nel periodo invernale. Questa tecnologia, largamente diffusa, consentirà la massima flessibilità di gestione, permettendo di climatizzare solo gli ambienti scelti agendo sull'apposito telecomando dedicato (es. zona giorno e/o zona notte, camera matrimoniale e/o camerette, etc.) e selezionarne la temperatura di comfort.



Impianto di ventilazione meccanica controllata

Ogni appartamento è dotato di un impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) a recupero di calore, che garantirà il ricambio igienico dell'aria all'interno dell'appartamento, anche a serramenti chiusi.



All'interno dell'appartamento sono presenti elevate concentrazioni di inquinanti rilasciate dal mobilio, dai materiali di rivestimento, dalla respirazione/evaporazione degli occupanti, dalla cottura dei cibi, etc. e solo un efficace ed efficiente ricambio dell'aria ne consente l'eliminazione. L'impianto proposto è quindi di

fondamentale importanza per garantire agli occupanti una qualità dell'aria ottimale. Il sistema prevede l'immissione di aria esterna di rinnovo negli ambienti "nobili" (soggiorno-pranzo, camere, studi, etc.) attraverso apposite griglie di mandata installate a parete, e

l'estrazione da quelli "sporchi" (cucina, e servizi igienici) per mezzo di opportune valvole di ventilazione. I due flussi, quello prelevato dall'esterno e quello di espulsione, saranno convogliati in un apposito scambiatore di calore, installato a bordo macchina, che consentirà il recupero quasi totale del calore espulso (>90%).

Impianto elettrico



Sarà autonomo per ogni unità immobiliare, a norma delle vigenti leggi, con frutti e placche della ditta BITICINO serie LIVING NOW (con placche colore bianco, nero o sabbia).

Saranno predisposti i seguenti punti per ogni unità:

-
- *Soggiorno / Ingresso*: 1 presa telefonica, 1 presa tv terrestre + 1 presa tv satellitare, 1 punto luce invertito, 3 punti prese
- *Cucina/Angolo cottura*: 1 punto luce interrotto, 3 prese elettrodomestici Schuco, 2 prese luce, 1 punto alimentazione cappa cucina, 1 presa per lavastoviglie Schuco.
- *Disimpegno notte*: 1 punto luce deviato, 1 presa elettrodomestici.
- *Bagno* : 2 punti luce interrotti, 1 presa luce, 1 presa Schuco per termoarredo.
- *Camere da letto matrimoniale*: 1 punto luce invertito, 4 prese luce, 1 presa tv, 1 presa telefonica.
- *Altre camere*: 1 punto luce interrotto, 3 prese luce, 1 presa tv, 1 presa telefonica.
- *Terrazzi/logge*: 2 presa stagna esterna, 1 presa stagna TV digitale terrestre ad unità immobiliare e corpi illuminanti a soffitto con faretti a LED a scelta della DL.
- *Balcone*: 1 presa stagna esterna e corpi illuminanti a soffitto con faretti a LED a scelta della DL.
- *Garage e cantine*: 1 punto luce interrotto, 1 presa dedicata per la ricarica auto elettrica, predisposizione per un punto allaccio Wallbox
- *Sistema smart connesso al Wi-Fi di casa*: per l'apertura e chiusura delle tapparelle motorizzate, si potrà scegliere di utilizzare il pulsante classico di movimento oppure la App HOME+CONTROL dove poter impostare vari scenari oppure tramite il tuo assistente vocale preferito (Applehome-Google-Alexa).
L'impianto elettrico SMART è completamente ampliabile.
- *Videocitofono connesso Wi-Fi* con display LCD a colori da 5". Grazie alla connessione Wi-Fi è possibile associare il videocitofono all'App dedicata (disponibile per Android e iOS). Dall'App



sarà possibile gestire le principali funzioni del videocitofono (ricezione chiamata, apertura serrature e attivazioni aggiuntive).

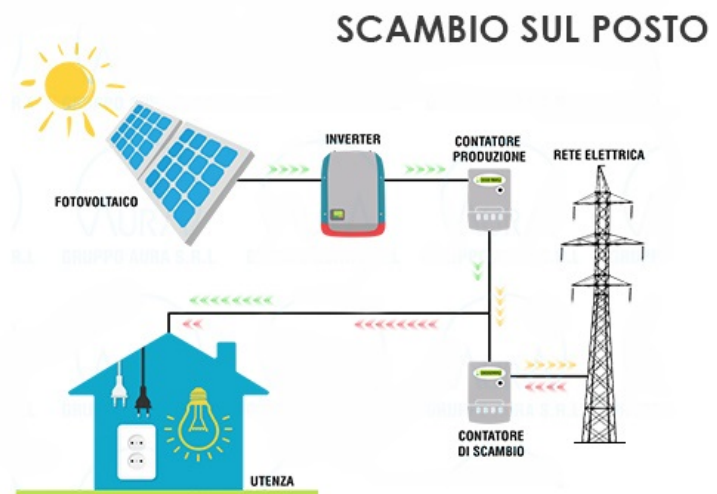
Termostato ambiente: in ogni stanza sarà presente un termostato ambiente che consente di regolarne la temperatura (accessorio estremamente comodo in abitazioni che si sviluppano su un unico piano in quanto permette di diversificare la temperatura nei vari ambienti ed in particolare non avere temperatura troppo elevata nelle camere, fastidiosa per il sonno).

Impianto fotovoltaico

Ogni appartamento sarà dotato di impianto fotovoltaico da circa 3,0 kWp di potenza dedicato ai fabbisogni energetici dell'unità immobiliare.

Il sistema sarà composto da pannelli installati sulla copertura dell'edificio, mentre l'inverter, i quadri di comando dello stesso e contatore di scambio bidirezionale saranno posizionati in apposito locale di uso comune sito al piano interrato, il tutto verrà realizzato secondo le normative vigenti.

La produzione di energia dell'impianto sarà in parte "auto consumata" (quando i consumi sono contemporanei) e in parte sarà ceduta alla rete elettrica.



Impianto di captazione e distribuzione del segnale televisivo terrestre e satellitare.

La palazzina sarà dotata di impianto di captazione e distribuzione del segnale televisivo terrestre e satellitare.

Impianto di allarme: è prevista la predisposizione per un impianto anti-intrusione per ogni unità del tipo perimetrale con sensori in ogni apertura verso l'esterno (finestre, porte-finestre, portone).

Impianto ascensore ditta SCHINDLER mod. 3100 o simile con trazione elettrica a frequenza variabile e senza locale macchina ad alto risparmio energetico, assolutamente silenzioso assicura un eccellente comfort di marcia agli utenti.

ESCLUSIONI:

Tutti gli allacci ai pubblici servizi saranno realizzati dalla ditta promittente la vendita ma pagate pro-quota dalla parte promittente l'acquisto, alla consegna dell'unità immobiliare. Quant'altro non espressamente specificato nel presente capitolato.

NOTE:

- Tutte le opere non descritte verranno eseguite dalla ditta venditrice a suo criterio e giudizio secondo normalità.
- La ditta venditrice potrà apportare le varianti che riterrà opportune in adeguamento a quanto richiesto dall'amministrazione in adeguamento allo strumento urbanistico o comunque dagli enti competenti.
- Si precisa inoltre che non saranno corrisposte eventuali differenze a favore dell'acquirente, causa la mancata fornitura di qualsiasi materiale riportato nel presente capitolato, avvenuta per libera scelta dell'acquirente stesso.
- Le scelte dei materiali dovranno essere fatte entro i termini comunicati dalla impresa venditrice, al fine di evitare ritardi sulla consegna dell'immobile.
- La ditta venditrice si riserva la facoltà di apportare tutte le modifiche necessarie per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni da parte delle autorità competenti.
- Sarà possibile apportare modifiche a singole voci del presente capitolato solo relativamente ad opere interne, previa comunque approvazione della venditrice