



Residenza "via Mazzini 58"
P.tta Santa Margherita- PIACENZA

CAPITOLATO

OPERE DI COSTRUZIONE E FINITURE

STRUTTURA

STRUTTURA PORTANTE. La costruzione ha una struttura portante esistente in muratura di mattoni pieni e orizzontamenti formati da solai in legno e tavelle.

MURI PERIMETRALI.

La muratura perimetrale è realizzata in muratura di mattoni pieni.

PARETI INTERNE.

Le pareti interne a divisione delle varie unità immobiliari sono realizzate da due pareti di cui una da 8 cm e una da 12 cm in laterizio con interposto un pannello di isolante termoacustico, in modo da costituire uno spessore complessivo di 30 cm circa. Le pareti interne, purché non di confine con altre unità immobiliari, sono dello spessore di 8 cm al rustico e di 12 cm in corrispondenza delle pareti di appoggio degli apparecchi sanitari.

SOLAI. I solai sono in travetti lignei e tavelle in laterizio con sovrastanti solette collaboranti; tutti i solai sono adatti a sopportare i carichi richiesti dalla normativa vigente.

I balconi sono in calcestruzzo armato, ad eccezione del fronte strada in pietra.

La scala è in muratura con pedate in pietra.

I solai sono isolati sia acusticamente, a seconda delle prestazioni richieste dalla normativa vigente, sia termicamente.

COPERTURA. Il terrazzo di copertura in legno e tavelle, pertinenziale all'u.i. 2 A, è isolato termo-acusticamente e impermeabilizzato con guaine e pavimento in gres porcellanato mentre la copertura del terzo piano è costituita da solaio in legno isolato termo-acusticamente e coperto da falde con manto in coppi di recupero.

FINITURE DELL'ESTERNO E DEGLI SPAZI COMUNI

INTONACI E RIVESTIMENTI L'intero edificio è finito con pittura da esterni.

TINTEGGIATURA. Tutti gli ambienti comuni sono tinteggiati con colori chiari a scelta della D.L.

PAVIMENTAZIONI.

Ingresso esterno comune, camminamenti: in pietra; il tutto a scelta della D.L.

Atri d'ingresso scale: in pietra; il tutto a scelta della D.L.

FINITURE INTERNE UNITA' ACCESSORIE

(garages al piano terra e cantine al piano interrato)

INTONACI. I garages e le cantine sono finiti con intonaco a calce sulle parti in laterizio, esclusi le pareti in blocchi di cemento lasciati faccia a vista.

TINTEGGIATURA. Sono tinteggiate solamente le parti intonacate.

PAVIMENTAZIONE. Le cantine in gres porcellanato con formato e colori a scelta della D.L., i box in battuto di cemento al quarzo.

SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI.

Cantine: porte d'accesso in metallo di colore a scelta della D.L.

Garage: portoni di accesso **sezionale motorizzato** in PVC completo di serratura e areazione come da prescrizioni del Comando dei Vigili del Fuoco; il tutto a scelta della D.L., ad eccezione di un portone in legno antico.

CANCELLO PEDONALE ESTERNO.

Cancello di accesso pedonale in ferro zincato e verniciato ad un'anta di disegno a scelta della D.L.

FINITURE INTERNE UNITA' IMMOBILIARI

INTONACI. Tutti gli ambienti sono finiti con intonaco al civile ad eccezione dei plafoni realizzati in cartongesso fra i travetti in legno a vista smaltati.

TINTEGGIATURA. Le pareti e i soffitti finiti sono tinteggiati con idropitture a colori chiari a scelta del cliente.

PAVIMENTI. L'Acquirente potrà scegliere il formato, il tipo ed il colore in base a un campionario visionabile presso un fornitore convenzionato con la parte Venditrice.

Sono tutti posati diritti a colla su sottofondo a sabbia e cemento e finiti con stuccatura chiara.

I battiscopa in tutti gli ambienti (esclusi i bagni) in RAMIN colori chiari da cm 7 di altezza.

- a) INGRESSO – PRANZO – SOGGIORNO – CUCINA/ANGOLO COTTURA DISIMPEGNO ZONA NOTTE – CAMERE DA LETTO: in parquet prefinito due strati maxi larghezza 140/190 mm - lunghezza 1400/1900 mm spess. 10-15 mm rovere ITLAS parquet finiture Residence oil uv free, Residence tino free, Residence oil uv antique, Uniko oil uv antique, Dimora free, Decora.
- b) BAGNI: in gres porcellanato colorato in massa, nei formati rettificati 60x60 - 80x80 - 60x120 ceramica marca Cotto Petrusi serie Replay, Prestige, marca Ermus ceramiche serie Bahia, Domino, tipologia e colori a scelta del cliente;
- c) Balconi e Terrazzi: in parte in pietra levigata, in parte in gres porcellanato per esterni tipo pietra o materiale similare; il tutto a scelta della D.L.

RIVESTIMENTI. L'Acquirente potrà scegliere il formato, il tipo ed il colore in base a un campionario visionabile presso un fornitore convenzionato con la parte Venditrice.

Saranno tutti posati diritti a colla e finiti con stuccatura chiara.

I rivestimenti non comprendono eventuali decori e pezzi speciali.

- a) CUCINA: eseguito per un'altezza di circa ml 0,80 su lato attacchi in gres porcellanato colorato in massa, nei formati rettificati 60x60 - 80x80 -60x120 ceramica marca Cotto Petrusi serie Replay, Prestige, marca Ermus ceramiche serie Bahia, Domino, tipologia e colori a scelta del cliente;
- b) BAGNI: eseguito per un'altezza di circa ml 2,00 in gres porcellanato colorato in massa, nei formati rettificati 60x60 - 80x80 -60x120 ceramica marca Cotto Petrusi serie Replay, Prestige, marca Ermus ceramiche serie Bahia, Domino, tipologia e colori a scelta del cliente.

SERRAMENTI ESTERNI.

- a) *Finestre e porte finestre*: per tutti gli ambienti sono con vetro termoisolante con camera sotto vuoto e telaio in alluminio di colore a scelta della D.L., serratura e ferramenta di sostegno colore bianco; **gli infissi hanno le prestazioni termiche e acustiche previste dalla normative vigente**; colore e tipologia a scelta della D.L.

Gli infissi sono montati su falso telaio e completati con cornici coprifilo, gocciolatoio.

I davanzali e le soglie per le finestre e portafinestre sono in pietra a scelta della D.L.

- b) *Oscuranti*: il primo ed il secondo piano sono a persiana in legno verniciato RAL, il tutto a scelta della D.L.

SERRAMENTI INTERNI

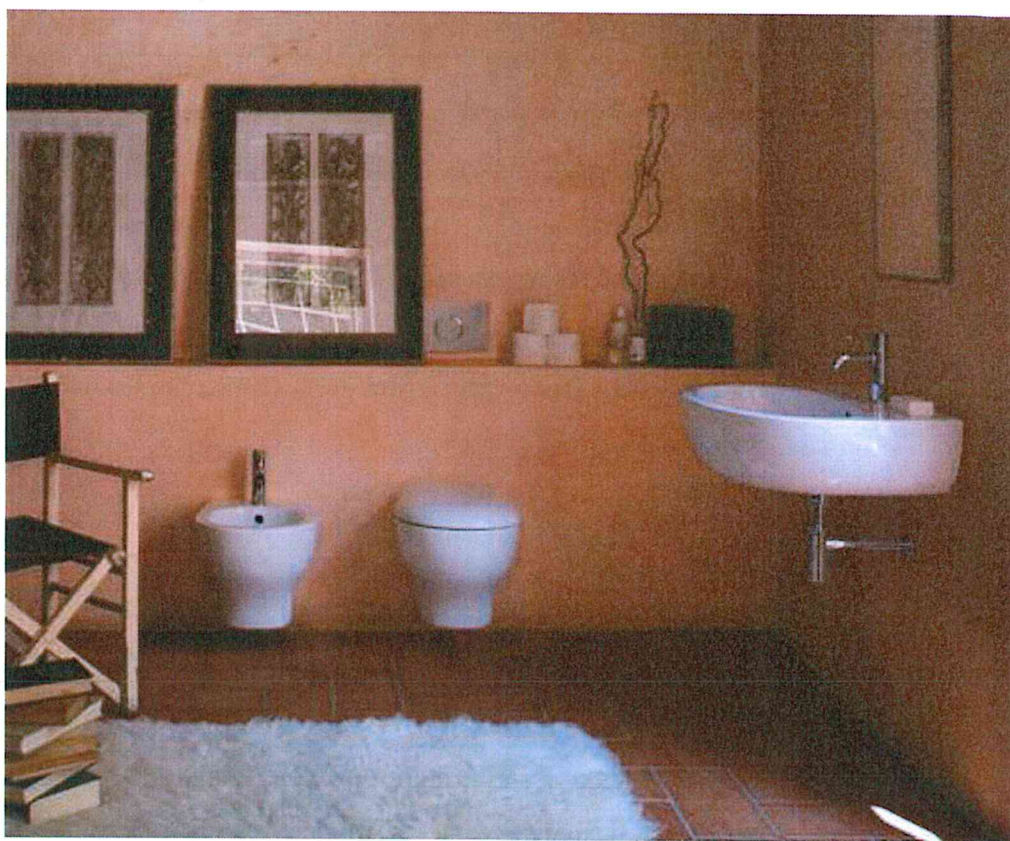
Porta caposcala: blindata e coibentata rivestita con pannelli esterni in Laninam a scelta della D.L. e pannelli interni in legno impiallacciati laccati a scelta del cliente con serratura di sicurezza ed occhio magico.

Porte interne: L'Acquirente potrà scegliere il tipo ed il colore in base a un campionario visionabile presso un fornitore convenzionato con la parte Venditrice.

Cieche lisce o pantografate ditta Dorica Castelli colori nella gamma del bianco.

APPARECCHIATURE IGIENICHE

- a) BAGNI: sanitari bianchi "GLOBO" serie Grace o similare a scelta con wc e bidet sospesi, lavabo sospeso, vasca da cm. 170 pannellata (se indicata in disegno della brochure), piatto doccia tipo flat (se indicato in disegno della brochure) marca "Ideal standard" in acrilico; attacco acqua fredda e scarico per lavatrice, ove previsto



- b) CUCINA: verranno eseguiti attacco e scarico per lavello, attacco acqua fredda per

lavastoviglie.

RUBINETTERIE

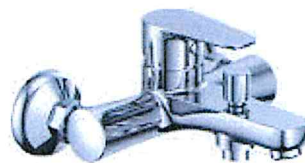
- a) BAGNI: verranno posti in opera miscelatori manuali marca "Ponsi" serie "Ecostyle" con scarichi automatici o similari a scelta, soffione doccia a muro marca Bossini mod. Twiggy o similare.



Lavabo



bidet



vasca



doccia

IMPIANTO IDRICO

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile prevede condotte verticali e orizzontali in multistrato, aventi adeguati diametri.

E' predisposta una rete per l'erogazione dell'acqua calda, impiegando lo stesso materiale di cui sopra. **L'acqua calda è prodotta con la pompa di calore già prevista per il funzionamento invernale, dotata di serbatoio di accumulo con resistenza elettrica di capacità adeguata ubicato all'interno dei singoli appartamenti.** A scelta della D.L. le condotte potranno anche essere in polietilene reticolare.

IMPIANTO RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con sistema a pompa di calore ad espansione diretta posto all'esterno dell'edificio, ad eccezione dell'unità immobiliare 0A già dotata di impianto a gas per caldaia a condensazione, e la fonte di erogazione è a pannelli radianti a pavimento in ogni locale; ad integrazione, nei servizi igienici, vengono installate scaldasalviette in bassa temperatura.

Nell'unità accessoria "Taverna" l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a gas Immergas 24 kw, collegata con il contatore gas cucina dell'u.i. pertinenziale, e la fonte

di erogazione è a pannelli radianti a pavimento.

Il calcolo dell'impianto è studiato in modo tale da garantire una temperatura media interna di + 20° con temperatura esterna a - 5°; il dimensionamento dei pannelli radianti viene fatto tenendo conto delle dispersioni dei muri e delle finestre di ciascun vano così come previsto dalle norme di legge. La regolazione della temperatura avviene mediante termostato per comando di zona a seconda delle dimensioni della unità immobiliare.

L'impianto è del tipo "MODUL" con un collettore per ogni singola unità.

IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

L'impianto di raffrescamento è a split a parete, collegato alla pompa di calore già prevista per il funzionamento invernale, ad eccezione dell'unità immobiliare OA dotata di motocondensante dedicata.

Nell'unità accessoria "Taverna" non è previsto impianto di raffrescamento.

IMPIANTO ELETTRICO

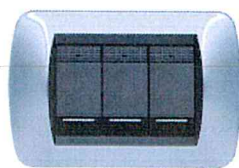
L'impianto è realizzato in conformità alla **variante V3 alla norma CEI 64-8** rispettando i **requisiti previsti al livello I** e le prescrizioni dell'ente erogatore dell'energia elettrica.

La linea dorsale di alimentazione di ciascuna unità immobiliare è dimensionata considerando **una potenza max impegnata pari a 6 kW**, e una tensione di alimentazione monofase.

All'interno delle unità immobiliari l'impianto è realizzato con componenti installati in scatole incassate ed i circuiti posati in tubazioni in pvc anch'esse incassate.

I componenti per il comando dei punti luce e per il prelievo dell'energia (prese), della ditta BTicino serie "Living International" o Gewiss serie "Chorus" modello "One", sono installati in apposite scatole complete di placca in tecnopolimero.

bticino



Placche **BTicino**: serie Living International (bianco o nero)

GEWISS



Placche **Gewiss**: serie Chorus One (bianco o nero)

Relativamente agli impianti comuni è prevista un'unica fornitura di energia a servizio:

1. delle parti comuni relative al vano scala appartamenti e ascensore;
2. delle parti comuni relative al corridoio cantine;

L'impianto di terra è costituito da dispersori verticali e orizzontali interconnessi tra loro.

APPARECCHI DI ILLUMINAZIONE

Parti comuni:

- a) CORRIDOIO CANTINE: punti luce a soffitto in proporzione alle dimensioni del locale del tipo "stagno", comprensivi di corpi illuminanti a scelta della D.L.
- b) VANO SCALA: punti luce a parete comprensivi di corpi illuminanti a scelta della D.L. e luci di emergenza in corrispondenza dello sbarco dell'ascensore
- c) CORTILI PRIVATI/BALCONI/TERRAZZI: Corpi illuminanti a scelta della D.L.

Viene realizzato per tutte le unità residenziali **un impianto videocitofonico con telecamera esterna a colori e monitor interno viva voce da parete a colori** comprensivo di collegamento alla pulsantiera esterna e realizzato idoneo impianto di campanello in prossimità della porta di accesso dell'appartamento.

Gli accessi carrai sono dotati di automatismo con chiave e n° 1 telecomando per ogni unità immobiliare.

Nelle unità abitative sono posate tubazioni **incassate vuote predisposte per**

la futura realizzazione dell'impianto d'allarme antintrusione (a vuoto) consistente in:

- un punto volumetrico nell'u.i. 0A, due punti volumetrici nell'u.i. 2B, tre punti volumetrici nelle unità 1 A e 2 A.

- un punto perimetrale per ciascuna porta blindata di accesso agli appartamenti
- un punto centralino e un punto tastiera
- sirena esterna ed interna.

Centralini

L'impianto elettrico ha origine dalla postazione contatori.

Ogni unità abitativa, è dotata di un **centralino di distribuzione** costituito da:

n° 1 interruttore differenziale puro suddiviso in interruttori dedicati per circuito luce 10A, circuito prese 10A e alimentazione allarme (impianto a vuoto)

n° 1 interruttore differenziale puro suddiviso in interruttori dedicati per circuiti prese elettrodomestici 16A, prese nascoste cucina (frigo, forno, lavastoviglie) e circuito pompa di calore

n° 1 sezionatore generale

n° 1 scaricatore

Appartamenti $51\text{ m}^2 \leq A \leq 75\text{ m}^2$ (0A)

a) INGRESSO – SOGGIORNO:

- n° 2 punto luce deviato (accensione da due punti)
- n° 5 presa bivalente 2P+T, 230V, 10/16A
- n° 4 presa derivata 2P+T, 230V, 10/16A
- n° 1 presa TV
- n° 1 presa TV SAT
- n° 1 telefono/trasmissione a vuoto
- n° 1 termostato ambiente
- n° 1 lampada di emergenza estraibile

b) ANGOLO COTTURA/CUCINA:

- n° 1 punto luce interrotto (accensione da un punto)
- n° 5 punti presa bivalente "Shuko" con polo di terra centrale e laterale 2P+T, 230V, 10/16A
- n° 1 punto di alimentazione cappa

c) CAMERA LETTO ($12\text{ m}^2 \leq A \leq 20\text{ m}^2$):

- n° 1 punto luce invertito (punto luce comandato da tre o più postazioni)
- n° 4 presa bivalente 2P+T, 230V, 10/16A
- n° 1 telefono/trasmissione a vuoto
- n° 1 presa TV
- n° 1 presa TV SAT

d) DISIMPEGNO NOTTE:

- n° 1 punto luce invertito (punto luce comandato da tre o più postazioni)
- n° 1 presa bivalente 2P+T, 230V, 10/16 A

e) CABINA ARMADI:

- n° 1 punto luce deviato (punto luce comandato da due postazioni)

g) BAGNO

- n° 1 punto luce interrotto accensione da un punto
- n° 1 punto luce interrotto a parete accensione da un punto
- n° 1 punto presa bivalente 2P+T, 230V 10/16A
- n° 2 punto presa bivalente "ShuKo" con polo di terra centrale e laterale 2P+T, 230V, 10/16A

i) CORTILE:

- n° 1 punto presa bivalente 2P+T, 230V, 10/16A tipo stagno;
- n° 1 punto luce interrotto accensione da un punto

Appartamenti $75 m^2 \leq A \leq 125 m^2$ (2B)

a) INGRESSO – SOGGIORNO:

- n° 1 punto luce invertito (accensione da tre o più postazioni)
- n° 2 punto luce deviato (accensione da due punti)
- n° 5 presa bivalente 2P+T, 230V, 10/16A
- n° 4 presa derivata 2P+T, 230V, 10/16A
- n° 1 presa TV
- n° 1 presa TV SAT
- n° 1 telefono/trasmissione a vuoto
- n° 1 termostato ambiente
- n° 1 lampada di emergenza estraibile

b) CUCINA:

- n° 1 punti luce interrotto (accensione da un punto)
- n° 5 punti presa bivalente "Shuko" con polo di terra centrale e laterale 2P+T, 230V, 10/16A
- n° 1 punto di alimentazione cappa
- n° 1 presa TV

c) CAMERA LETTO (12 m² ≤ A ≤ 20 m²):

- n° 1 punto luce invertito (accensione da tre o più postazioni)
- n° 4 presa bivalente 2P+T, 230V, 10/16A
- n° 1 telefono/trasmissione a vuoto
- n° 1 presa TV
- n° 1 presa TV SAT

d) CAMERA LETTO (8 m² ≤ A ≤ 12 m²)

- n° 1 punto luce invertito (accensione da tre o più postazioni)
- n° 4 presa bivalente 2P+T, 230V, 10/16A
- n° 1 telefono/trasmissione a vuoto
- n° 1 presa TV

e) DISIMPEGNO NOTTE:

- n° 1 punto luce invertito (punto luce comandato da tre o più postazioni)
- n° 1 presa bivalente 2P+T, 230V, 10/16 A
- n° 1 punto presa bivalente "ShuKo" con polo di terra centrale e laterale 2P+T, 230V, 10/16° (lavatrice)
- n° 1 lampada di emergenza estraibile
- n° 1 termostato ambiente

g) BAGNO:

- n° 2 punto luce interrotti (accensione da un punto)
- n° 1 punto presa bivalente 2P+T, 230V 10/16°
- n° 1 punto presa bivalente "ShuKo" con polo di terra centrale e laterale 2P+T, 230V, 10/16° (lavatrice)

i) BALCONE:

- n° 1 punto luce interrotto

Appartamenti A > 125 m2 (1 A-2A)

a) INGRESSO:

- n° 1 punto luce invertito (punto luce comandato da tre o più postazioni)
- n° 1 presa bivalente 2P+T, 230V, 10/16A

b) SOGGIORNO:

- n° 2 punto luce invertito (punto luce comandato da tre o più postazioni)
- n° 5 presa bivalente 2P+T, 230V, 10/16A
- n° 4 presa derivata 2P+T, 230V, 10/16A
- n° 1 presa TV
- n° 1 presa TV SAT
- n° 1 telefono/trasmissione a vuoto
- n° 1 termostato ambiente

c) SALA PRANZO:

- n° 2 punto luce deviato (accensione da due punti)
- n° 4 presa bivalente 2P+T, 230V, 10/16A
- n° 1 presa TV
- n° 1 telefono/trasmissione a vuoto

d) CUCINA:

- n° 1 punti luce interrotto (accensione da un punto)
- n° 2 presa bivalente 2P+T, 230V, 10/16A
- n° 7 punti presa bivalente "Shuko" con polo di terra centrale e laterale 2P+T, 230V, 10/16A
- n° 1 punto di alimentazione cappa
- n° 1 presa TV

e) SALA TV (solo 2 A):

- n° 1 punto luce deviato (accensione da due punti)
- n° 3 presa bivalente 2P+T, 230V, 10/16A
- n° 1 presa TV
- n° 1 presa TV SAT
- n° 1 telefono/trasmissione a vuoto

f) CAMERA LETTO ($12 \text{ m}^2 \leq A \leq 20 \text{ m}^2$):

- n° 1 punto luce invertito (punto luce comandato da tre o più postazioni)
- n° 5 presa bivalente 2P+T, 230V, 10/16A
- n° 1 telefono/trasmissione a vuoto
- n° 1 presa TV
- n° 1 presa TV SAT (solo matrimoniale)

g) CAMERA LETTO ($8 \text{ m}^2 \leq A \leq 12 \text{ m}^2$)

- n° 1 punto luce deviato (accensione da due punti)
- n° 3 presa bivalente 2P+T, 230V, 10/16A
- n° 1 telefono/trasmissione a vuoto
- n° 1 presa TV

h) DISIMPEGNO NOTTE:

- n° 1 punto luce invertito (punto luce comandato da tre o più postazioni)
- n° 2 presa bivalente 2P+T, 230V, 10/16 A
- n° 2 punti presa bivalente "Shuko" con polo di terra centrale e laterale 2P+T, 230V, 10/16A
- n° 1 termostato ambiente

i) BAGNI:

- n° 1 punti luce interrotto (accensione da un punto)
- n° 1 punto luce interrotto a parete
- n° 1 punto presa bivalente 2P+T, 230V 10/16°
- n° 1 punto presa bivalente "ShuKo" con polo di terra centrale e laterale 2P+T, 230V, 10/16A (solo lavatrice)

j) RIPOSTIGLIO/CABINA ARMADIO (se presenti):

- n° 1 punto luce interrotto
- n° 2 punto presa bivalente 2P+T, 230V, 10/16A

i) BALCONI/TERRAZZI/PORTICI:

- n° 1 punti luce interrotto (accensione da un punto) (terrazzo 2 A)
- n° 1 punto luce deviato (accensione da due punti) (eventuale loggia 1 A)
- n° 1 punto luce invertito (punto luce comandato da tre o più postazioni) balcone 1 A
- n° 1 punto presa bivalente 2P+T, 230V, 10/16A tipo stagno (eventuale loggia 1 A e

terrazzo 2 A)

- n° 1 presa TV (eventuale loggia 1 A)

Unità accessorie:

- a) GARAGES: l'impianto elettrico avrà origine dal contatore privato, e sarà realizzato con tubazioni e scatole portafrutto posate a vista e con grado di protezione IP55 (stagni). Il garage sarà dotato di:
- n° 1 punto luce interrotto, comprensivo di corpo illuminante per lampada fluorescente lineare, a scelta della D.L.
 - n° 1 punto presa bivalente 2P+T, 230V, 10/16 A
 - n° 1 punto presa bivalente 2P+T, 230V, 10/16 A per meccanismo elevatore auto
 - automatismo del basculante box privato
 - **predisposizione per colonnina ricarica auto elettrica**
- b) CANTINE: l'impianto elettrico, avrà origine dal contatore privato e sarà realizzato con tubazioni e scatole portafrutto posate a vista. La cantina sarà dotata di:
- n° 1 punto luce interrotto comprensivo di corpo illuminante a scelta della D.L.
 - n° 1 punto presa bivalente 2P+T, 230V, 10/16 A
- c) TAVERNA: l'impianto elettrico, avrà origine dal contatore privato e sarà realizzato con componenti installati in scatole incassate ed i circuiti posati in tubazioni in pvc anch'esse incassate. I componenti per il comando dei punti luce e per il prelievo dell'energia (prese), della ditta BTicino serie "Living International" o Gewiss serie "Chorus" modello "One", sono installati in apposite scatole complete di placca in tecnopolimero. La taverna sarà dotata di:
- n° 1 punti luce interrotto (accensione da un punto)
 - n° 1 punto luce deviato (accensione da due punti) (scala)
 - n° 3 punto presa bivalente 2P+T, 230V, 10/16 A
- d) BAGNO TAVERNA:
- n° 1 punto luce interrotto
 - n° 1 punto presa bivalente 2P+T, 230V 10/16 A

IMPIANTO A GAS

E' costituito da tubi rivestiti contro le corrosioni e correnti vaganti e deve collegare il contatore principale alla cucina. Il tutto in conformità con le norme vigenti. **In alternativa può essere predisposta l'alimentazione elettrica per cucina ad induzione.**

VARIE

Nei box sarà predisposto l'impianto elettrico per l'eventuale installazione di sollevatore per garage a due auto.

Nelle cucine/angoli cottura dei singoli appartamenti è previsto l'innesto alla canna di ventilazione per la cappa.

Le fosse biologiche, per gli scarichi dei bagni, ed i degrassatori, per gli scarichi delle cucine, del tipo in polietilene, sono collegati con la rete interna della fognatura la quale raccoglie sia le acque meteoriche sia quelle nere e gialle. **Il cortile privato dell'unità 0A avrà la servitù della fossa Imhoff, dei degrassatori e dei pozzetti e dovrà consentire l'accesso per la manutenzione ordinaria degli stessi.** Le colonne di scarico e di ventilazione, siano esse orizzontali che verticali, nonché relativi pezzi speciali, sono in P.V.C. di tipo silenziato e ubicate nelle posizioni che la venditrice riterrà più opportune a scelta della D.L..

L'acquirente prende debita nota che **eventuali varianti alle finiture anzidette saranno pagate a parte all'atto della consegna**, restando comunque convenuto che, nella eventualità il prezzo non fosse stato concordato, verrà applicato il prezzo corrente all'atto dell'esecuzione dei lavori e pubblicato sul bollettino della C.C.I.A.A. di Piacenza; prende anche debita nota che sarà facoltà della D.L. apportare qualsiasi variante alla struttura, ai passaggi degli impianti, alle finiture e alle particolarità estetiche delle parti comuni restando convenuto, concordato e accettato che le varianti predisposte dalla D.L. non potranno dare adito a richiesta di risarcimento danni, compensi e rescissioni dal contratto di compravendita.

Piacenza, lì

—

— LA PARTE

— Promissaria Acquirente:

LA PARTE

Promittente Venditrice: