

Capitolato di vendita relativo all'immobile residenziale di via Abba Peschiera del Garda

1 Premessa

Il progetto è stato sviluppato con il preciso intento di offrire ai clienti una dimora di prestigio, in grado di trasmettere un forte senso di esclusività attraverso scelte mirate di carattere sia formale che funzionale. Si è cercato di perseguire gli obiettivi che un potenziale acquirente ricerca in un immobile di alta fascia:

1) migliorare le condizioni di benessere, comfort e salute all'interno della propria abitazione, intesa come rifugio da una vita sempre più faticosa e stressante. In questa direzione puntano le scelte progettuali e tecniche eseguite che si sono basate sui seguenti criteri:

- utilizzo di materiali a basso impatto ambientale di facile riciclabilità;
- doppia muratura con intercapedine di isolante naturale al fine di assicurare la traspirabilità dei locali (non si usa polistirolo eps come isolante nei locali abitabili);
- uso di pitture e collanti a bassa emissione di Voc;
- elevata coibenza termica dell'involucro;
- mitigazione degli sbalzi termici interni all'appartamento anche a fronte di improvvisi sbalzi esterni;
- traspirabilità delle pareti esterne, in contrasto con l'attuale diffuso uso del cappotto in eps, in quanto economico e di veloce e semplice realizzazione, ma che inibisce la fuoriuscita dell'umidità interna, peggiorando il microclima abitativo, ed aggiunge collanti con relativi elementi nocivi;
- forte riduzione delle emissioni inquinanti grazie alle scelte impiantistiche adottate a beneficio della qualità dell'aria e della quantità dei gas serra emessi;
- utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- installazione di pannelli fotovoltaici e per il solare termico;
- uso di pompe di calore (PDC), che consentono, a parità di impianto a pavimento, di risparmiare fino al 75% rispetto a un sistema di riscaldamento elettrico, al 40% rispetto alla caldaia a condensazione a metano, riducendo di circa il 60% le emissioni di gas inquinanti nell'ambiente;
- climatizzazione estiva effettuata tramite pdc a scambio acqua-aria con Coefficiente di performance (COP) = 5,0 anziché il classico climatizzatore aria-aria avente COP = 3,0;
- elevato comfort acustico con benefici sul benessere psicofisico;
- utilizzo di sistemi di induzione per la cottura cibi, evitando la combustione di metano con relativa produzione di gas nocivi e rischio di esplosione, e con una maggiore efficienza di

rendimento (92% elettricità vs 50% del metano) e conseguente risparmio energetico.

Tutto ciò ha portato:

a) al rispetto delle prescrizioni presenti nel Protocollo Itaca (UNI/PdR 13:2015), strumento di valutazione del livello di sostenibilità energetica e ambientale degli edifici, che permette di verificare le prestazioni di un edificio in riferimento:

- ai consumi dell'edificio
- all'efficienza energetica
- all'impatto sull'ambiente
- all'impatto salute dell'uomo

La finalità è quello di favorire la realizzazione di edifici sempre più innovativi, a energia quasi zero, a ridotti consumi di acqua, nonché materiali che nella loro produzione comportino bassi consumi energetici e nello stesso tempo garantiscano un elevato comfort. Il Protocollo garantisce inoltre l'oggettività della valutazione attraverso l'impiego di indicatori e metodi di verifica conformi alle norme tecniche e leggi nazionali di riferimento.

b) Ad ottenere per il fabbricato una certificazione energetica almeno in classe A4 con possibilità di raggiungere NZEB/tipo passivhaus di Climahaus, con fabbisogno inferiore a 15kWh/mqa, equivalente a 1,5 mc di gas metano per mq di superficie. Tale risultato non solo attesta e garantisce la riduzione dei consumi energetici, ma assicura la creazione di un microclima ottimale all'interno degli edifici, per garantire comfort e benessere a chi vi abita.

2) Avere la possibilità di usufruire di servizi collettivi comodi e a basso costo:

- piscina con docce esterne
- solarium,
- sala comune predisposta per palestra,
- sala comune predisposta per spa e zona relax,
- sala multifunzione
- posto bici al piano terra con predisposizione alla ricarica elettrica

Il lotto di costruzione è sito all'interno di un quartiere comodo ai servizi e nei pressi del centro, elegante, tranquillo, in prossimità di un parco verde, caratterizzato da una bassa densità insediativa e da tipologie edilizie recenti.

La privacy e la sicurezza sono garantite dal comparto interamente privato, servito da una viabilità interna di una strada cieca.

La qualità architettonica è sottolineata da scelte stilistiche estremamente moderne, eleganti ed essenziali, che vestono con gusto volumi armonici e proporzionati, caratterizzati da una costante presenza di vasche per il verde e la vegetazione.

Comfort, tecnologia e qualità pongono ogni alloggio ad un livello di eccellenza.

Il presente documento ha la finalità di mostrare le caratteristiche principali dell'intervento di ristrutturazione in oggetto, e si integra con i disegni di progetto. Il capitolato descrittivo delle opere potrà essere comunque suscettibile di variazioni nella fase di realizzazione, sia per dimensioni che per caratteristiche, rispetto al progetto presentato ed approvato dall'Amministrazione Comunale. Anche i marchi delle aziende fornitrici segnalati nel presente capitolato sono citati in quanto descrivono le caratteristiche dei materiali prescelti. La Direzione Lavori, a sua insindacabile discrezionalità, potrà provvedere a varianti in corso d'opera. In fase di realizzazione l'impresa di costruzione e la Direzione Lavori si riservano, nell'eventualità, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle varianti che si possano rendere necessarie per motivi di carattere tecnico, funzionale, estetico o collegati alle procedure urbanistico-edilizie, senza che tali modifiche vadano ad inficiare sul valore economico delle singole unità immobiliari. Tutti gli interventi e le relative varianti saranno approvati preventivamente dalla Direzione Lavori.

2 Descrizione dell'intervento

2.1 Localizzazione

Il progetto sorge nella zona sud/ovest della città di Peschiera, il cui centro è stato dichiarato dall'Unesco Patrimonio dell'Umanità.

E' sito a circa 700 mt in linea d'aria dal lago, prossimo al centro e a tutti i servizi (negozi, farmacia, casello autostrada, stazione ferroviaria, imbarco traghetti, ospedale), e alla nuova chiesa del Beato Andrea.

L'intervento è inserito in un nuovo quartiere residenziale, già dotato di tutti i servizi primari e ottimamente collegato al centro città.

L'intervento è sottoposto all'autorizzazione della Soprintendenza dei Beni Ambientali, per la vista sulle colline moreniche circostanti, e dall'ultimo piano e dalla sovrastante terrazza, anche sul lago di Garda.

2.2 Consistenza

Il fabbricato si sviluppa su 4 piani abitabili composti ognuno da 4 appartamenti, oltre alla terrazza di copertura con n.4 vani tecnici, e al piano interrato.

L'ingresso carrabile che porta al piano interrato è adiacente al confine nord/ovest del lotto ed è raggiungibile da via Abba, strada a senso unico interna al quartiere.

Da via Abba si raggiunge tramite percorso pedonale l'atrio condominiale posto al centro dell'immobile, da cui si accede agli appartamenti e all'interrato tramite scale di marmo larghe cm 120, e l'ascensore utile per almeno 6 persone.

Il piano terra è composto da n. 4 unità abitative collegate con scala interna alla proprietà alle sottostanti taverne, a loro volta adiacenti e collegate a garage doppi. Ogni appartamento è dotato di soggiorno cottura, disimpegno zona notte, bagno e 2 camere da letto, ed è dotato di ampio giardino esclusivo, e di entrata esclusiva alla proprietà, oltre che dal vano condominiale.

I piani superiori sono composti da n. 4 unità abitative ciascuno.

Le due unità del lato ovest sono composte di soggiorno-cottura, disimpegno zona notte, bagno e 2 camere da letto, con profondo terrazzo coperto nella zona giorno, e ampio poggiolo nella zona notte.

Le due unità del lato est sono composte di soggiorno-cottura, disimpegno zona notte, n1. bagno comune e n.1 bagno in camera, 2 camere da letto matrimoniali, 1 camera singola, con profondo terrazzo coperto nella zona giorno, e ampio poggiolo nella zona notte.

Le unità al terzo e ultimo piano sono dotate di ampio terrazzo piano esclusivo di circa 80 mq, con predisposizione per una minipiscina/vasca idromassaggio, e di vano tecnico, con il solo vincolo d'installazione dell'impiantistica comune e del possibile accesso a verifiche per la manutenzione della stessa.

2.3 Accessi, sistemazioni esterne, pertinenze

In corrispondenza all'accesso esterno è posta in opera una pulsantiera con videocitofono collegato alle unità.

L'accesso carraio è dotato di cancello con apertura telecomandata. Da tale ingresso, mediante la rampa apposita, si accede al parcheggio interrato tramite il corsello di distribuzione che porta alle autorimesse, al vano scala, all'ascensore e alle taverne/spazi comuni.

La sistemazione delle aree esterne è conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L., ed include le seguenti opere:

- sistemazione a verde ed eventuale piantumazione del giardino condominiale;
- pavimentazioni esterne;
- recinzioni;
- illuminazione esterna;
- irrigazione aree verdi condominiali e predisposizione irrigazione aree verdi private;
- aree giardino in uso esclusivo, preparate con terreno naturale.

Dal momento della consegna dell'immobile la manutenzione e la cura delle aree a verde

facenti parte del condominio saranno a carico delle unità immobiliari.

Lungo il perimetro del lotto, i lati confinanti sono delimitati da recinzione come indicato in progetto. Vengono posti in opera lampioni su stelo con diffusore, scelti dalla Direzione Lavori, dotati di lampade a basso consumo, comandati da cellula fotoelettrica e crepuscolare, allacciati al contatore generale.

In conformità a quanto indicato nelle tavole di progetto, alcuni alloggi del piano terra sono dotati di aree giardino in uso esclusivo, in parte pavimentate come indicato negli elaborati grafici. Vengono collocate in opera, entro pozzetti in cemento, idonee prese d'acqua per l'irrigazione munite di rubinetti portagomma nonché di predisposizione elettrica.

La semina del tappeto erboso e la messa a dimora delle piante e cespugli nelle aree a verde in uso esclusivo sono a carico dell'acquirente.

2.4 Reti tecnologiche

Il comparto è dotato delle seguenti reti tecnologiche:

- impianto di adduzione acqua potabile;
- impianto di adduzione gas metano;
- impianto di adduzione energia elettrica;
- impianto di scarico (fognature) acque bianche;
- impianto di scarico (fognature) acque nere;
- impianto di riscaldamento;
- impianto di raffrescamento;
- impianti per le telecomunicazioni;
- impianto ascensore.

Gli impianti di cui sopra sono dimensionati e realizzati secondo le disposizioni e il progetto approvati dagli Enti Erogatori e dal Comune di Peschiera del Garda.

Sono a carico dell'acquirente, pro quota parte, le spese di allaccio e di posa dei contatori comuni e, per intero, dei sottocontatori e metodi di contabilizzazione individuali e il loro collocamento in appositi spazi.

2.5 Parti comuni

Sono parti comuni dell'edificio:

- le fondazioni, le strutture portanti, i tetti, le scale, il portone e l'atrio d'ingresso;
- i corridoi delle cantine, le rampe e il corsello interrato a servizio delle autorimesse, nonché altri simili locali di interesse comune;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune e precisamente: gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli

impianti per l'acqua, il gas, impianti Tv, energia elettrica e teleriscaldamento nonché il cavo principale dei telefoni, il tutto fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti;

- le aree esterne e i percorsi pedonali non in uso esclusivo.

3 Descrizione delle opere e delle finiture

3.1 Opere strutturali

3.1.1 Scavi e fondazioni

La quota di profondità dello scavo di splanteamento e degli scavi di fondazione è fissata dalla Direzione dei Lavori in relazione alle tavole progettuali ed alla natura del terreno. Le fondazioni sono del tipo a travi rovesce e platee, eseguite in calcestruzzo opportunamente armato, secondo il calcolo ed il progetto esecutivo.

I muri esterni interrati sono trattati con guaina impermeabilizzante e isolati dal terreno con lastre di eps di idoneo spessore.

I pavimenti delle taverne interrate sono posti su solai costruiti con igloo ai fini dell'areazione, mentre i soffitti dell'interrato sono in cemento faccia a vista.

I garage sono divisi dalle altre zone con porte antincendio REI120

3.1.2 Struttura portante verticale

La struttura in elevazione è realizzata tramite telaio in cemento armato dimensionato in conformità alla normativa antisismica, con setti verticali e pilastri, e dal nucleo centrale formato dal vano ascensore e dal vano scale.

3.1.3 Struttura portante orizzontale

Le strutture orizzontali sono realizzate con solette monolitiche in c.a., dimensionati in conformità alle normative vigenti.

Solo il solaio tra l'ultimo piano e la terrazza sovrastante, e quello dei vani tecnici, sono realizzati in legno lamellare, con assito di legno, e getto in cemento con rete elettrosaldata e pioli in acciaio secondo metodo Turrini

3.1.4 Rampe scale, balconi e cornicioni

Tutte le rampe scale, i pianerottoli intermedi, i balconi a sbalzo, i cornicioni, sono realizzati in cemento armato calcolato con i sovraccarichi di legge.

3.1.5 Pareti verticali vani scale e vani ascensore

Le pareti verticali dei vani scale ed il vano ascensore sono realizzati tramite strutture portanti in calcestruzzo armato.

3.2 Opere di completamento

3.2.1 Muratura esterna.

Le pareti esterne sono in genere costituiti da doppia parete (interna ed esterna) intramezzata da isolante in intercapedine di circa 15 cm, in genere costituito da fibra di cellulosa, che ha proprietà di isolamento acustico e termico, sia dal caldo sia dal freddo. La parete interna è in parte costituita da setti di cls da cm 25, in parte da muratura in poroton da cm 25.

La parete esterna è costituita da mattoni porizzati pesanti di spessore cm. 8/12.

Alcune pareti di tamponamento, anziché dalla doppia parete, possono essere costituite da blocchi di poroton isolanti con eps grigio di idoneo spessore

Alcune pareti esterne verranno realizzate in monoparete con poroton porizzato coibentato da cm 30-35 ad alta efficienza energetica.

3.2.2 Murature divisorie

Le tramezzature interne alle abitazioni, ai locali accessori al piano interrato e sottotetto sono realizzate in cartongesso telaio 75 mm, lastre 13 mm, del tipo idro all'interno dei bagni, con isolante costituito da fibra di roccia /vetro di 50 mm di spessore; e/o in laterizio forato.

3.2.3 Copertura

La copertura dell'edificio è realizzata conformemente alla tipologia della struttura portante, garantendo gli opportuni livelli prestazionali. Il solaio di copertura è realizzato in legno coibentato superiormente con cappotto in polistirene espanso, di idoneo spessore ed opportunamente impermeabilizzato con guaina bituminosa.

3.2.4 Parapetti

I parapetti esterni sono realizzati in muratura o getto di c.a. oppure composti da elementi modulari in acciaio a norma di legge.

I parapetti delle rampe delle scale condominiali e delle scale interne agli alloggi del piano terra sono in metallo a disegno semplice.

I corrimani delle scale sono in ferro o in ferro e legno.

3.2.5 Lattonerie

Tutte le apparecchiature necessarie a proteggere il fabbricato dall'acqua piovana e a permetterne il convogliamento agli scarichi sono realizzate in preverniciato.

3.2.6 Scarichi verticali – Esalatori – Fognature

Tutte le tubazioni di scarico, gli esalatori e le ventilazioni sono realizzati con idonei materiali e secondo le normative vigenti.

3.2.7 Isolamento termico

La coibentazione dei fabbricati è rispondente all'attuale normativa sul contenimento dei consumi energetici e realizzata con materiali esenti da emissioni tossiche.

3.2.8 Isolamento acustico

Al fine di garantire un buon isolamento acustico dei singoli alloggi, vengono adottati particolari accorgimenti nei pavimenti (pavimento galleggiante), nella stratigrafia delle pareti esterne, nelle pareti divisorie fra gli alloggi (coibentazione con fibra minerale roccia/vetro) e negli scarichi verticali, nei termini di legge.

3.3 Opere di finitura

3.3.1 Finitura pareti esterne

Le pareti esterne sono intonacate a civile con finitura con rasante e colorazione a scelta della D.L.

3.3.2 Vespai e sottofondi

Tutti i vani interrati sono protetti con idonei vespai in ghiaia o con elementi tipo 'igloo'.

All'interno della pianta dell'edificio, vengono realizzati opportuni sottofondi su cui viene gettato il massetto di calcestruzzo armato.

3.3.3 Pavimenti

Al piano interrato i pavimenti del corsello e delle autorimesse sono in c.a. tipo industriale liscio.

Le taverne, i locali comuni, i locali tecnici ed i relativi corridoi condominiali di distribuzione sono realizzati con pavimentazione in gres porcellanato antisdrucchiolo, mentre gli atrii d'ingresso dell'edificio, le rampe scale e i pianerottoli sono rivestiti in lastre di gres porcellanato o pietra naturale/marmo.

I pavimenti del soggiorno-cottura, delle camere da letto e dei disimpegni sono realizzati, a scelta dell'acquirente, in laminato prefinito spessore 8 mm, con sottostante materassino di isolamento acustico, con posa a correre, listelli di dimensioni 100-150 mm di larghezza e 900/1200 mm di lunghezza, o in gres porcellano fugato della dimensione fino a mq 0,36 a piastrella (es cm 60x60).

Dimensioni maggiori comportano un sovrapprezzo da corrispondere a parte.

Costituisce extracapitolato la posa in diagonale.

Le taverne e gli spazi comuni dell'interrato sono pavimentati in gres porcellanato fugato o simili fino a mq 0,36 a piastrella.

I bagni e le lavanderie sono pavimentati in ceramica monocottura o gres porcellanato fugato. La scelta delle pavimentazioni e dei rivestimenti viene effettuata sulla base di una campionatura disponibile per le scelte dell'acquirente.

A fine lavori viene lasciato in dotazione per ogni alloggio 1 mq circa di ogni tipo di pavimento e rivestimento messo in opera nell'alloggio stesso.

Le terrazze/balconi e le zone private pavimentate al piano terra sono realizzate in cemento stampato a scelta della Direzione Lavori.

3.3.4 Rivestimenti

I bagni principali e secondari (ove previsti) e le lavanderie sono rivestiti in ceramica monocottura di 1° scelta o gres porcellanato fino a mq 0,36 a piastrella, per una altezza di circa m. 2,10 nella zona doccia, e di circa m 1,40 (in dipendenza dalle dimensioni della piastrella) nelle altre zone.

Non sono previsti rivestimenti per gli angoli cottura, trattati con pittura idonea.

3.3.5 Tinteggiature e verniciature

Il piano interrato (autorimesse, cantine, corridoi, ecc.) è tinteggiato con colore traspirante semilavabile..

Gli appartamenti e le parti comuni sono tinteggiati con idropittura traspirante semilavabile, tinte chiare, a scelta dell'acquirente, date a due mani oltre una mano di isolante. Tutti i colori usati sono a bassa emissione di VOC. I colori delle parti comuni sono a scelta della D.L. Tutte le opere in ferro in generale sono verniciate con prodotti privi di emissioni tossiche.

3.3.6 Zoccolini e battiscopa

In tutti i locali non rivestiti sono messi in opera zoccolini battiscopa in legno impiallacciato con altezza di 7 cm.

Negli atrii d'ingresso e nelle scale viene montato il battiscopa in gres o in pietra naturale, come pure nelle logge, nei balconi e nelle terrazze.

3.3.7 Serramenti esterni

I serramenti sono in pvc bianco della Rehau da 80 mm, con saldature continue, vetri Saint Gobain, ferramenta tedesca Mako, con doppio vetrocamera da almeno 45 db di insonorizzazione, e triplo vetro nel lato sud, prospettante su via Mantova.

Sono tutti dotati di elementi oscuranti con tapparelle in pvc rinforzate da fibra di vetro, con colore a scelta della Direzione Lavori. Azionamento motorizzato delle singole tapparelle.

3.3.8 Serramenti interni

Le porte d'ingresso degli appartamenti, di dimensioni cm 80/90 x 210, sono blindate in classe di effrazione 3, con serratura di sicurezza a cilindro europeo e con protezione antitrapano, quattro rostri antistrappo, con pannello esterno in colore a scelta della D.L. e pannello interno bianco.

Le porte interne agli alloggi, di dimensioni cm 80 x 210, sono previste tamburate, cieche, lisce, bianche, dello spessore di mm. 45, complete di maniglie di acciaio cromo satinato e serratura.

I portoni delle autorimesse sono di tipo sezionale in lamiera di acciaio zincato e verniciato, dotate di feritoie di aerazione e serrature tipo Yale, con predisposizione per l'apertura motorizzata.

Le porte di accesso alle zone filtro, alle autorimesse, ai corridoi e ai vani scale al piano

interrato sono in ferro tagliafuoco.

3.3.9 Controsoffitti

Nel bagno, nel disimpegno, nell'angolo cottura, e nell'entrata, possono essere presenti controsoffitti come da disegni tecnici, realizzati ad una altezza di m.2,40 dal pavimento, generalmente in cartongesso liscio, predisposti per l'inserimento di faretti di illuminazione

3.3.10 Soglie e davanzali

Le soglie esterne e i davanzali delle finestre sono in pietra naturale. Le soglie interne degli appartamenti, costituenti divisori tra pavimenti di diverso materiale, sono in acciaio satinato.

3.3.11 Opere in ferro

A protezione dei contatori è prevista la fornitura in opera di idonei armadietti con sportelli in alluminio zincato e verniciato. I cancelli pedonali e carrabili sono realizzati in profilati di ferro a disegno semplice, zincati e verniciati nel colore scelto dalla Direzione Lavori. E' prevista l'automazione del cancello carraio e la dotazione di n. 2 telecomandi per ogni unità. I grigliati d'aerazione al piano terra sono di tipo zincato, antitacco se su percorsi pedonali.

3.3.12 Scale interne.

Le scale interne agli appartamenti del piano terra sono in cemento armato

4 Descrizione degli impianti

Il complesso si caratterizza per la scelta di soluzioni tecnologiche d'avanguardia, finalizzate a garantire comfort e funzionalità, uniti al rispetto per l'ambiente e al massimo contenimento dei consumi.

4.1 Impianti di climatizzazione invernale ed estiva

La produzione di fluidi caldi a servizio della climatizzazione ambientale e del riscaldamento avviene in maniera centralizzata tramite n.2 pompe di calore supportate da caldaia a condensazione, poste sul terrazzo, con caldaia, centralina, pompe di circolazione site all'interno dei vani tecnici coibentati presenti sulla terrazza.

Attraverso pompe di circolazione. e collettori con andata e ritorno, si alimenta per il riscaldamento l'impianto a pavimento sito in ogni appartamento con proprio collettore, e gli split aria-acqua idonei a raffrescare le stanze; per quest'ultimi è prevista la mera predisposizione.

L'acqua sanitaria è garantita da un sistema di collettori solari sistemati nella copertura, che interagisce con la caldaia a condensazione e serbatoi di accumulo, posti nei vani tecnici siti sulla terrazza.

La contabilizzazione dell'energia termica per riscaldamento e raffrescamento, dell'acqua

fredda e di quella calda sanitaria, avviene attraverso idonei contabilizzatori per ogni unità residenziale.

La regolazione della temperatura avviene per mezzo di regolatori ambiente che agiscono sui singoli circuiti dei pannelli radianti.

Un cronotermostato di zona regola la programmazione degli impianti.

Ogni camera e il soggiorno è dotato del proprio termostato ambiente.

Le zone bagno e lavanderia sono riscaldate tramite termoarredo o ventilconvettore.

Non vi è l'impianto del gas all'interno delle singole unità.

4.2 Sanitari.

Le apparecchiature sanitarie e le predisposizioni d'alimentazione e scarico sono le seguenti:

Bagni:

- lavabo in ceramica bianca completo di miscelatore monocomando Grohe/ Jacuzzi con saltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;
- vaso a terra in ceramica bianca con scarico a parete, cassetta di scarico da incasso a doppio pulsante tipo Geberit, sedile;
- bidet a terra in ceramica bianca con scarico a parete, completo di miscelatore monocomando Grohe o Jacuzzi con saltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;
- piatto doccia in ceramica bianca cm. 80x80 o 75x90 come indicato nel progetto esecutivo, set asta doccia con supporto scorrevole, miscelatore monocomando Grohe o Jacuzzi, doccia con flessibile.

Cucine:

- attacchi lavello acqua calda, fredda e scarico;
- attacco e scarico lavastoviglie.

Bagni interrati, se esistenti:

- lavabo in ceramica bianca completo di miscelatore monocomando con saltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;
- vaso a terra in ceramica bianca con cassetta di scarico e sedile;
- bidet a terra in ceramica bianca con scarico a parete, completo di miscelatore monocomando con saltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;
- piatto doccia in ceramica bianca cm. 80x80 o 75x90 come indicato nel progetto esecutivo, set asta doccia con supporto scorrevole, miscelatore monocomando, doccia con flessibile.

Giardini:

è prevista predisposizione di un punto acqua in corrispondenza di ciascun giardino privato.

Terrazze di copertura:

predisposizione per l'installazione di una vasca idromassaggio o minipiscina per 4 persone.

4.3 Rete scarichi acque nere

Tutte le reti interne al fabbricato sono in polietilene silenziate installate secondo le indicazioni del Direttore dei Lavori e dotate di tutti i pezzi speciali, ispezioni, ventilazioni, braghe, giunti di dilatazione.

4.4 Impianto elettrico

Il piano cottura delle singole unità abitative sarà alimentato elettricamente dal proprio impianto elettrico.

I tubi protettivi sono in PVC pesante autoestinguente con marchio IMQ, del tipo flessibile se posati sotto traccia.

4.4.1 Protezione contro i contatti indiretti (Impianto di terra)

La protezione contro i contatti indiretti è garantita dalla realizzazione di un impianto di terra unico nel pieno rispetto della norma CEI 64-8, coordinato con le singole protezioni delle varie utenze. L'impianto di terra, distribuito in ogni alloggio, fa capo all'impianto di dispersione condominiale.

4.4.2 Dotazioni impianti elettrici appartamenti.

Bagno

- 1 Punto luce interrotto (centro stanza)
- 1 Punto luce parete (specchio)
- 1 Presa 2P+T 10A (specchio)
- nel primo bagno: 1 presa shuko 16 con interruttore I/O per lavatrice

Lavanderia interrato

- 1 Punto luce interrotto (centro stanza)
- 1 Punto luce parete
- 1 Presa 2P+T 10A (specchio)
- 1 presa shuko 16 con interruttore I/O per lavatrice

Camera matrimoniale

- 1 Punto luce invertito
- 4 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Termostato ambiente

Camera singola

- 1 Punto luce deviato
- 4 Prese 2P+T 10/16A

- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Termostato ambiente

Angolo cottura. E' dotato di idoneo estrattore riportante i fumi in copertura.

- 1 Punto luce interrotto
- 3 Prese 2P+T 10/16A (cappa, fuochi, luci pensili)
- 3 Prese 2P+T 16A prese shuko (forno, lavastoviglie, frigo)

Disimpegno notte/giorno

- 1 Punto luce invertito o con sensore di movimento

Soggiorno

- 1 Punto luce invertito
- 1 Punto luce deviato
- 4 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Presa telefonica
- 1 Luce di emergenza
- 1 Termostato ambiente
- 1 Videocitofono
- 1 Suoneria elettronica (campanello)
- 1 Pulsante con targa portanome (pianerottolo)

Taverne collegate agli appartamenti nel piano interrato

- 2 Punti luce devianti
- 3 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Termostato ambiente

Loggia o terrazzo

- 1 Punto luce interrotto
- 1 Presa 2P+T 10/16A IP55

Garage e cantine non collegate alle unità

- 1 Punto luce (centro stanza)
- 1 Plafoniera stagna 1x58W
- 1 Presa 2P+T 10/16A Generale

Inoltre sono realizzati:

- Comando automatico tapparella motorizzata per ogni finestra e porta finestra dotata di tapparella
- Quadro Elettrico Appartamento
- Predisposizione antifurto o antintrusione
- Predisposizione climatizzazione nel soggiorno e in 2 camere

4.4.3 Utenze comuni.

Le scale, l'ascensore e le relative parti comuni, i corridoi delle cantine, l'illuminazione esterna, le centrali tecnologiche comuni, l'illuminazione della corsia di accesso alle autorimesse sono alimentati elettricamente da un apposito contatore condominiale le cui competenze saranno suddivise tra le unità immobiliari.

L'impianto di illuminazione è realizzato con plafoniere a scelta della Direzione Lavori, comandato da pulsanti luminosi e temporizzatore per lo spegnimento automatico.

4.5 Impianto TV e telecomunicazione

Le unità immobiliari fanno capo ad un'unica antenna centralizzata e parabola satellitare idonea per la diffusione di segnali televisivi terrestri digitali e i satellitari in chiaro (disponibili in zona).

4.6 Impianto telefonico

La rete telefonica di ogni appartamento fa capo alla cassetta di derivazione di piano, posta nel vano scala. La colonna montante di ogni scala fa capo al box Telecom posto al piano terra. Ogni appartamento è dotato di predisposizione per l'allaccio al gestore della telefonia.

4.7 Impianto videocitofono e apriporta

L'impianto è così costituito:

- da una unità di ripresa esterna collocata al cancello pedonale dell'ingresso principale sulla recinzione esterna, costituita dalla telecamera con ottica di ripresa, dagli organi di illuminazione e da una piastra in alluminio anodizzato con protezione trasparente infrangibile e pulsantiera dei campanelli di chiamata;
- da un posto interno, costituito da un televisore da 6", marca URMET o similari del tipo incassato fissato alla parete, ad accensione rapida, citofono incorporato, pulsanti per apertura del cancello pedonale principale e dell'ingresso del vano scala. Nei locali sottotetto è prevista la predisposizione di un apparecchio citofonico con pulsanti di apertura accessi.

4.8 Apertura e controllo automatico degli accessi

Il cancello carraio è dotato di apparecchiatura per il funzionamento automatico alimentato a 24 Volts. Comprende inoltre la centralina elettronica programmabile, il ricevitore radio e l'antenna, due coppie di fotocellule a infrarosso, trasmettitore e ricevitore, selettori per impulsi a chiave, il lampeggiatore di movimento, i trasmettitori radio. Per ogni autorimessa privata sono forniti due radiocomandi.

4.9 Impianto ascensore

L'impianto ascensore è ad azionamento elettrico con motore in vano corsa e con cabina di dimensioni idonee a garantire l'accessibilità per portatori di handicap. La cabina è rivestita e rifinita a scelta della Direzione Lavori. L'impianto è munito di accessori d'uso e impianti elettrici a norma, e di tutti quegli apparecchi necessari per un perfetto funzionamento e per garantire la massima sicurezza. L'impianto ha le seguenti caratteristiche:

- portata secondo normative legge 13;
- velocità circa 0,63 m/sec. - rallentamento 0,15;
- fermate n. 6;
- vano corsa in cemento armato;
- manovra automatica di ritorno al piano ed apertura porte;
- porta cabina con funzionamento automatico e dotata di cellula fotoelettrica.

4.10 Impianto irrigazione aree verdi

Nei giardini privati è collocato in idonea posizione n. 1 pozzetto in cls con presa acqua (valvola a sfera e rubinetto) allacciata alla rete privata. Nelle aree condominiali è realizzato un idoneo impianto d'innaffiamento automatico.

4.11 Impianto prevenzione incendi.

Realizzato nella zona autorimesse in conformità a quanto previsto nelle disposizioni dei Vigili del Fuoco

5 Servizi comuni in supercondominio

Riguardano l'uso delle seguenti parti in comune:

5.1 Piscina ludica con docce.

Di profondità inferiore a m.1,40, contiene una parte avente profondità inferiore a m. 0,5 adatta anche per bambini.

Non vi sono trampolini e sono vietati i tuffi.

A fianco vi sono docce per l'uso delle piscina.

5.2 Solarium adiacente alla piscina

Area attrezzabile con spogliatoio, sdrai, ombrelloni, sedie, sita tra il camminamento verso l'ingresso del fabbricato, e la piscina. Con pavimentazione in gres porcellanato e/o cemento stampato e/o prato sintetico. Attrezzata con luci anche per l'uso serale.

5.3 Locale comune per possibile uso Palestra

Locale di circa 30 mq riscaldato con ventilconvettori sito nell'interrato adiacente all'ascensore, con ampia finestra su bocca di lupo, dotata di idoneo pavimento.

5.4 Spa

Locale di circa 14 mq riscaldato con ventilconvettori, collegato alla palestra, con predisposizione per minipiscina idromassaggio fino a 6 persone, doccia emozionale, sauna a infrarossi. Con finestra su bocca di lupo. Pavimento in gres porcellanato, rivestimento in monocottura o gres porcellanato.

5.5 Sala comune multifunzione.

Sala comune multifunzione di circa 40 mq riscaldato con ventilconvettori sito nell'interrato adiacente all'ascensore, con ampia finestra su bocca di lupo.

Pavimento in gres porcellanato.

Predisposizione angolo cottura con lavello e frigo.

5.6 Bagno comune nell'interrato

Bagno nell'interrato sotto la scala in funzione degli usi suddetti, completo di lavabo e wc.

5.7 Posti per bici al piano terra e predisposizione per ricarica elettrica

Per una maggiore comodità d'uso, è prevista la realizzazione di posti per biciclette con rastrelliere, con predisposizione per la ricarica elettrica.

I posti sono individuati e assegnati a singoli appartamenti.

6 Note

Sono escluse tutte le opere e finiture non espressamente descritte nel presente capitolato; in particolare sono esclusi, e vanno eventualmente concordati a parte:

- a) controsoffitti non espressamente indicati sulle piante;
- b) cablatura di impianti telecom (telefono, dati, allarme, ecc.);
- c) corpi illuminanti negli appartamenti;
- d) cassaforte;
- e) box doccia;
- f) split di climatizzazione;
- g) zanzariere;
- h) chiusura/apertura centralizzata simultanea di tutte le tapparelle;

- i) vetro stampato C semitrasparente nelle finestre dei bagni;
- l) sanitari sospesi;
- m) porte scorrevoli.

Le immagini sono puramente indicative.

