

via san francesco d'assisi

24green

living merate

Capitolato



1. Opere strutturali e murature

La struttura degli edifici sarà antisismica ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), della L.R. 12 ottobre 2015 n. 33 (Disposizioni in materia di opere o di costruzioni e relativa vigilanza in zone sismiche) e del D.M. 17 gennaio 2018 (Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni).

La struttura degli edifici sarà in calcestruzzo armato per fondazioni, muri perimetrali, pareti divisorie delle autorimesse al piano interrato, pilastri, scale, solaio di copertura del piano interrato e piano terra con lastra prefabbricata tipo predalles, solai di copertura oltre il piano terra in latero-cemento.

2. Murature perimetrali

L'involucro esterno del fabbricato sarà del tipo a cappotto realizzato mediante un tamponamento che garantirà un ottimale confort termico e acustico, nel rispetto di quanto previsto dalla Relazione tecnica attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici L. 9 gennaio 1991, n. 10 - DGR 17 luglio 2015 n. 3868 - DDUO 12 gennaio 2017 n. 176 - DDUO 8 marzo 2017 n. 2456.

La muratura di tamponamento sarà composta da cappotto esterno in pannelli di polistirene espanso sinterizzato spessore cm. 12 e finitura esterna colorata con rivestimento plastico, blocchi in laterizio tipo poroton spessore cm. 25 e contro parete interna costruita da pannelli di gesso ceramico fibrorinforzato da 25 mm. con giunti maschiati su quattro lati marca Gessi Roccastrada, con interposto isolamento termico acustici in lana minerale di spessore cm. 7.

Le pareti dei balconi saranno gettate in cemento armato in opere e successivamente intonacate e rivestite di materiale plastico.

Particolare cura è stata rivolta alla gestione dei ponti termici adottando opportuni sistemi isolanti.

I cassonetti per canne, impianti, tubazioni, ecc., saranno realizzati con pareti di doppia lastra di cartongesso; le tubazioni saranno opportunamente rivestite con materiale idoneo all'isolamento acustico.

3. Pareti divisorie tra appartamenti

Le pareti divisorie tra i vari appartamenti garantiranno un elevato confort termico e acustico.

Le stesse saranno costituite da una muratura centrale in blocchi di calcestruzzo dello spessore adeguato, rivestita su entrambi i lati da contro pareti interne costruite da pannelli di gesso ceramico fibrorinforzato da 25 mm. con giunti maschiati su quattro lati, con interposto isolamento termico acustico in lana minerale di spessore cm. 7.

La parete divisorie tra gli appartamenti e le parti comuni e tra gli appartamenti e le pareti in calcestruzzo, a completamento del pacchetto murario, verrà realizzata una contro parete costruita da pannelli di gesso ceramico fibrorinforzato da 25 mm con giunti maschiati su quattro lati, con interposto isolamento termico acustico in lana minerale di spessore cm. 7.

4. Pareti divisorie interne degli appartamenti

Le pareti divisorie interne degli appartamenti saranno costituite da pannelli di gesso ceramico fibrorinforzato da 25 mm. con giunti maschiati su quattro lati marca Gessi Roccastrada su entrambi i lati, con interposto pannello isolante spessore cm. 6.

5. Pareti divisorie autorimesse e cantine

Le pareti divisorie tra le autorimesse saranno costituite in muri in c.a. di spessore variabile, resistenza al fuoco REI 120. Le pareti delle cantine saranno realizzate in blocchetti di conglomerato di cemento spessore cm. 8/12 o in calcestruzzo.

6. Pacchetto impermeabilizzazione terrazzi e balconi

Il pacchetto di impermeabilizzazione sarà costituito da una doppia membrana impermeabilizzante prefabbricata a base di bitume elastomero e da un'armatura di "non tessuto" di poliestere a stabilità dimensionale controllata con fibre minerali posizionate longitudinalmente.

Le membrane sopra descritte saranno posate su massetto per formazione di pendenza, di opportuno spessore.

Ove previsto nella relazione ex L. 10/91 sarà posato uno strato di coibente termico.

7. Copertura degli edifici

Le coperture dei fabbricati saranno realizzate mediante un insieme coordinato di tipologie realizzative per garantire la perfetta tenuta all'acqua e il massimo comfort termico e acustico.

In copertura saranno posati tutti i comignoli di esalazione dei bagni e delle cucine, oltre a tutti gli impianti di utenza condominiale distribuiti e studiati secondo tutte le normative vigenti, quali ad esempio l'impianto fotovoltaico, le antenne tv e satellitare.

Il solaio di copertura degli edifici sarà costituito da una struttura portante in laterocemento, freno vapore, strato isolante feltro anti-calpestio, doppio strato isolante in stiferite cm. 8 , polistirene cm 10, massetto di protezione in calcestruzzo per formazione pendenze, impermeabilizzazione con doppio strato di guaina bituminosa getto in calcestruzzo a protezione delle guaine.

8. Lattonerie

I canali, le scossaline e i pluviali della copertura saranno realizzati in lamiera zincata preverniciata, spess. 10/10, colore a scelta della D.LL..

9. Linea vita

Saranno posati i dispositivi anti caduta certificati (secondo la norma UNI EN 795), che, durante la fase di manutenzione, consentano di eseguire l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori sulla copertura in condizioni di sicurezza.

10. Isolamento pavimenti

L'isolamento a pavimento tra appartamenti, nel rispetto di quanto indicato nella ex L. 10/91, verrà realizzato con posa di isolamento termo acustico a pavimento in calcestruzzo cellulare sp. cm. 10/20, strato in feltro anti-calpestio spessore cm. 1, pannello in sughero espanso spessore cm. 3, sottofondo in calcestruzzo con sovrastante pavimentazione.

11. Serramenti in legno

I serramenti per finestre e porte finestre saranno in legno . Serramento MINIMAL 82 anta 70+7 X 65 - telaio 82 X 100, prodotto di alta qualità con profili arrotondati, elegante e raffinato. Ferma vetri spigolati per conformarsi ad un design moderno.

Gocciolatoi nella finestra tutto legno mediante fori ricavati nel traverso inferiore, nella portafinestra con soglia alluminio a taglio termico. Guarnizioni spessore di 70 mm.

Finitura ottenuta mediante più fasi, impregnazione in immersione con protezione antimuffa e antiparasitaria all'acqua, finitura con due passaggi a spruzzo con vernici ecologiche all'acqua.

Ferramenta Maico o AGB Artech scostamento 13, profilo ferramenta in aria 4 con incontri incassati nel telaio a filo e battuta 18 per una maggiore aderenza dell'anta sul telaio, anta battente con cerniere regolabili, versione 2 battenti corredata di catenaccio verticale con comando centrale a leva. Anta ribalta

(dove prevista): Maico multi trend o AGB Artech portata 130 Kg.

Triplo vetro 33.1 silence /5/15 argon 90 / 33.1 selence BE 1 canalina bordo caldo super spacer.

Ove previsto dalle tavole di progetto, serramenti alzante scorrevole performance Maico legno alluminio, ad alte prestazioni energetiche. Nuovo prodotto con una camera di decompressione come fosse una finestra per facilitare la fuoriuscita di acqua.

Finitura ottenuta mediante più fasi, impregnazione in immersione con protezione antimuffa e antiparassitaria all'acqua, finitura con due passaggi a spruzzo con vernici ecologiche all'acqua.

Triplo vetro 33.2 silence/15/5/.1.5.3.3.2 silence BE 2 canalina bordo caldo super spacer.

Valore di trasmittanza termica U_w secondo EN ISO 10077-1:2006: variabile 0.8/0.9 W/m²K.

Valore di isolamento acustico elemento completo R_w (C, Ctr): 40 dB.

I serramenti dei bagni e delle camere da letto saranno completi di cassonetto ispezionabile dall'esterno per tapparelle avvolgibili elettriche.



12. Porte interne

Le porte interne degli appartamenti saranno a battente piano con guarnizione, reversibili, con cerniere brevettate a scomparsa per una migliore chiusura e serratura magnetica silenziata.

Ove previsto nelle tavole di progetto, porte a scorrere interno muro lisce.

Maniglie SICMA da catalogo VIEMME oppure COLOMBO DESIGN modelli della famiglia ROBOT (robot, robodue, robotre etc.) finitura cromo satinata o cromo lucido a scelta.



acero neve



acero paglia



acero biscotto



acero grey

13. Portoncini blindati

I portoncini blindati d'ingresso agli appartamenti saranno dotati di serratura di sicurezza motorizzata a gestione elettronica con sistema meccanico per il funzionamento di emergenza azionato da cilindro a profilo europeo. Tre punti di chiusura centrali più lo scrocco. Due doppi deviatori laterali, posti uno in alto e l'altro in basso e un perno a soffitto. Defender di protezione cilindro in acciaio antitrapano. Alimentazione a batterie alcaline, con connessione a rete elettrica opzionale.

Rivestimento interno liscio laccato RAL 9010 opaco, esterno a discrezione della D.L.

La logica di gestione è comandata di serie da tre tessere transponder da avvicinare al lettore esterno e, per l'uscita, da una pulsantiera interna.

Struttura composta da doppia lamiera in acciaio elettrozincato con rinforzi verticali interni. Lamiera spessore 10/10. Coibentazione in materiale ignifugo. Lamiera spessore 10/10. Coibentazione in materiale ignifugo. Guarnizione coestrusa in EPDM sui tre lati. Spioncino panoramico. Soglia mobile parafreddo. Telaio e falso telaio in acciaio presso piegato, spessore 20/10 verniciati a forno.

14. Sezionali autorimesse

Le serrande delle autorimesse saranno del tipo sezionale a pannelli in acciaio zincato coibentati con prodotti poliuretanic ad alta densità, marca Hormann o similare, verniciate nel colore a scelta della D.L.L.; si apriranno e chiuderanno verticalmente, dal basso verso l'alto e viceversa, risparmiando così spazio prezioso all'interno dell'autorimessa. Tutte le sezionali saranno dotate per l'azionamento di motore elettrico, con consegna di telecomando a doppio canale.

15. Porte cantine

Le porte delle cantine saranno del tipo multiuso metalliche, interamente zincate, tamburate con struttura in fibra alveolare e verniciate nei colori bianco/avorio, a scelta della D.LL..

16. Opere in pietra naturale

I davanzali, le soglie, le scale e i pianerottoli saranno in pietra o marmo a scelta della D.LL..

17. Opere in ferro

Tutte le opere in ferro saranno eseguite su disegno architettonico della D.LL..

I parapetti in ferro delle scale e le opere in ferro esterne saranno verniciate a polvere, finitura con colore a scelta D.LL..

18. Tinteggiatura degli appartamenti

Le pareti e i soffitti degli appartamenti saranno consegnate con prima mano di tinteggiatura con idropittura opaca lavabile classe 2 in tinta unica bianca. Sarà a cura della parte acquirente la tinteggiatura finale all'interno degli appartamenti. Tale tinteggiatura potrà essere eseguita dopo la consegna dell'appartamento, tramite personale abilitato provvisto di DURC da comunicare alla D.L..

19. Tinteggiatura delle murature parti comuni

I vani scala condominiali saranno tinteggiati in idropittura lavabile, con colori a scelta della D.LL.. Le pareti e il soffitto del corsello del piano interrato saranno tinteggiati con tempera bianca per interni.

20. Tinteggiatura delle gronde e sotto balconi

Ove previsto, tinteggiatura al quarzo per esterni, con colore a scelta della D.LL..

21. Pavimenti e rivestimenti

È prevista la fornitura e la posa di pavimento in legno prefinito spessore cm. 1,2 realizzato con listoni di lunghezza mista 80x180x15 cm (purché rientri nel valore di capitolato), posato a correre, in tutti i locali, ad esclusione della cucina (se separata), dei bagni, delle lavanderie e dei ripostigli.

Per i pavimenti di tali locali è prevista la fornitura e la posa di piastrelle in gres ceramico di prima scelta, posate con collanti specifici e fugate su sottofondo di sabbia e cemento.

Per i bagni è prevista la fornitura e la posa di piastrelle di ceramica per rivestimenti fino all'altezza di cm. 200 (o multiplo). Non sono previste piastrelle decorate o listelli.

Per le cucine è prevista la fornitura e la posa di piastrelle di ceramica per rivestimenti fino all'altezza di cm. 160 (o multiplo) solo sulla parete attrezzata. Non sono previste piastrelle decorate o listelli.

In tutti gli appartamenti è prevista la fornitura e la posa di zoccolino in legno impiallacciato inchiodato, nelle essenze in abbinamento ai serramenti.

I materiali dei pavimenti e dei rivestimenti potranno essere visionati e scelti presso fornitore indicato dalla parte promittente venditrice, secondo i prezzi di listino di seguito riportati.

Pavimenti in ceramica formato 30x60, 60x60, 80x80 € 80,00/mq a listino

Rivestimenti ceramica formato 30x60, 60x60, 60x120 € 80,00/mq a listino

Pavimenti in legno € 100/mq a listino.

Pavimento e rivestimento lavanderia in ceramica formato 20x40, 30x60, 60x60 € 50,00/mq a listino.

Specifiche per la posa

L'onere per la posa (sia per la ceramica che per il legno) e tutti i materiali occorrenti saranno a carico della parte promittente venditrice.

Per la posa di materiale con grandi formati o per la posa non ortogonale o non uniforme nello stesso locale dovrà essere corrisposta una differenza da quantificarsi al momento. Nel caso la parte acquirente scegliesse un materiale di valore di listino superiore a quello di capitolato, sia per pavimenti, in ceramica o legno, che per rivestimenti, la stessa dovrà riconoscere un importo pari alla differenza tra i due prezzi di listino.

Eventuali rimborsi per materiale non posato, sia per pavimenti, in ceramica o legno, che per rivestimenti, saranno attribuiti solo ed esclusivamente in caso di mancata posa di interi locali o intere pareti.

22. Balconi

In tutti gli appartamenti il pavimento dei balconi sarà in gres porcellanato antigelivo, formato a scelta della D.LL., con zoccolino dello stesso materiale.

23. Parti comuni

Il pavimento del corsello, delle autorimesse sarà realizzato in calcestruzzo, armato con rete, con finitura superiore antiusura al quarzo, di colore grigio cemento.

Il pavimento della rampa d'accesso al piano interrato sarà realizzato in calcestruzzo, armato con rete, con finitura superiore al quarzo posata a lisca di pesce.

Il pavimento del locale immondezzaio sarà realizzato in gres porcellanato; il rivestimento delle pareti sarà realizzato in ceramica monocottura bianca.

24. Impianto di riscaldamento e raffrescamento in pompa di calore

La produzione dei fluidi termici degli alloggi è affidata a un sistema autonomo in sola pompa di calore splittata da incasso (di primaria Casa Costruttrice), integrata con resistenze elettriche.

Il sistema con pompa di calore aria/acqua (reversibile), provvederà alla produzione dell'acqua calda del riscaldamento invernale, dell'acqua calda sanitaria e dell'acqua refrigerata destinata al raffrescamento estivo.

La Soluzione in sola pompa di calore da incasso si compone principalmente di:

- pompa di calore aria/acqua splittata;
- container per installazione ad incasso del kit idraulico;
- bollitore sanitario in acciaio Inox di idonea capacità;
- accumulo inerziale in acciaio Inox di idonea capacità;
- gruppo idraulico di distribuzione costituito da collettore idraulico;
- 1 circolatore modulante a basso consumo per impianti di riscaldamento (circuito miscelato radiante);
- 1 circolatore modulante a basso consumo per impianti di (circuito deumidificazione);
- vaso di espansione sanitario;
- valvola sicurezza sanitario;
- valvola miscelatrice termostatica sanitario;
- termometro analogico per la lettura della temperatura di mandata impianto;
- raccorderia idraulica, comprensiva anche dei raccordi per gas refrigerante, di staffa di sostegno e sonda boiler; Tutti i componenti sono coibentati;
- kit resistenza elettrica integrativa, per impianto termico;
- kit resistenza integrativa sanitario;
- kit antigelo (per protezione del modulo idronico);
- comando remoto (funzionalità di cronotermostato e di gestione remota da interno alloggio del sistema pdc).

25. Impianto di riscaldamento

Il riscaldamento e il raffrescamento degli appartamenti sarà a bassa temperatura con pannelli radianti a pavimento; in stagione estiva gli stessi pannelli radianti associati ad unità per rinnovo dell'aria ambiente e trattamento di deumidificazione estiva forniranno anche il raffrescamento.

L'impianto di riscaldamento nei bagni sarà integrato da radiatore elettrico completo di apposito liquido glicole, alimentazione monofase 230V 50 Hz, classe I, IP44, resistenza elettrica comprensiva di termostato incorporato e di termofusibile di sicurezza.

La gestione del riscaldamento, del raffrescamento e della deumidificazione sarà affidato a un sistema di termoregolazione, costituito da una serie di termostati ambiente, testine elettrotermiche e da una centralina, atta alla gestione della deumidificazione e della funzione di integrazione della temperatura ambiente in stagione estiva azionando l'unità per rinnovo dell'aria ambiente in modalità deumidificazione estiva.

L'impianto sarà dimensionato secondo il progetto esecutivo redatto da un termo tecnico abilitato, nel pieno rispetto delle normative vigenti in materia.

26. Impianto di ventilazione meccanica controllata

Requisiti funzionali dell'impianto

L'impianto di ventilazione meccanica controllata è dimensionato per garantire l'estrazione in continuo dall'ambiente di aria carica di vapore acqueo e di agenti inquinanti prodotti dalle normali funzioni degli occupanti.

L'estrazione dell'aria avviene dai locali di servizio (bagni e cucine) attraverso bocchette, mentre l'aria esterna viene immessa negli ambienti principali (soggiorni e camere da letto).

Il sistema di ventilazione meccanica controllata previsto per il funzionamento continuo determina le seguenti condizioni generali:

- immissione di aria esterna costante nel tempo nei locali principali (camere da letto e soggiorno);
- estrazione di aria viziata e degli inquinanti presenti in ambiente (bagni e cucina);
- le porte che separano gli ambienti in sovrappressione (dove si ha immissione di aria) e quelli in depressione (dove si ha estrazione di aria) dovranno risultare sollevate dal pavimento di pochi millimetri per consentire il passaggio dell'aria.
- l'aria in estrazione prima di essere espulsa passerà attraverso un recuperatore di calore a flusso incrociato controcorrente nel quale cederà parte della propria energia termica all'aria in entrata.

L'impianto sarà dimensionato secondo il progetto esecutivo redatto da un termo tecnico abilitato, nel pieno rispetto delle normative vigenti in materia.

27. Impianto idrico sanitario

L'impianto idrico-sanitario partirà in derivazione dalla rete dell'acquedotto comunale tramite stacco e proprio contatore localizzato in posizione definita dall'ente erogatore.

L'impianto di produzione dell'acqua calda di consumo sarà costituito da preparatore di acqua calda sanitaria di idonea capacità con serpentina elettrica.

Il preparatore sarà alimentato termicamente dalla pompa di calore; l'affinamento della temperatura di mandata alle utenze dovrà avvenire se necessario tramite l'attivazione della resistenza elettrica sanitario. L'impianto sarà completo di un adeguato sistema di filtrazione, un sistema di addolcimento e di dosaggio conformi alle normative vigenti in materia.

Tutte le tubazioni, principali e secondarie, saranno accuratamente protette ed isolate a norma di legge. L'impianto sarà dimensionato secondo il progetto esecutivo redatto da un termo tecnico abilitato, nel pieno rispetto delle normative vigenti in materia.

È prevista l'installazione dei seguenti apparecchi, specificata per ciascun alloggio:

Cucina:

n. 2 punti acqua fredda (lavello e lavastoviglie)

n. 1 punto acqua calda (lavello)

n. 2 punti di scarico (lavello e lavastoviglie)

Bagno padronale

n. 1 vaso con cassetta di scarico ad incasso con doppio comando

n. 1 bidet

n. 1 lavabo con colonna o semicolonna o da incasso

n. 1 vasca da cm 170x70 in vetroresina o doccia

Bagno di servizio

n. 1 vaso con cassetta di scarico ad incasso con doppio comando

n. 1 bidet

n. 1 lavabo con colonna o semicolonna o da incasso

n. 1 doccia cm. 80x80

Lavanderia dove presente

n. 1 attacco per lavatrice

28. Sanitari e rubinetterie

I sanitari water, bidet e lavabo saranno in ceramica bianco europeo, modelli sospesi.

Marca GALASSIA serie MEG 11

Sedile del water rallentato extra slim.

Le rubinetterie del lavandino e del bidet saranno di tipo monocomando. Marca IDEAL STANDAR serie Connect Air.

Eventuali varianti dei materiali proposti saranno di volta in volta riconosciuti da entrambe le parti a prezzo di listino.

Placca di comando per cassette di risciacquo in abs finitura inox lucido, doppio tasto, marca VALSIR serie P7.

Eventuali varianti dei materiali proposti saranno di volta in volta riconosciuti da entrambe le parti a prezzo di listino.

Vasca da appoggio NOVELLINI CALOS 2.0 con pannello frontale e laterale bianco lucido, misura 70 x 170 cm.

Eventuali varianti dei materiali proposti saranno di volta in volta riconosciuti da entrambe le parti a prezzo di listino.

Miscelatore + deviatore vasca con doccino Marca IDEAL STANDARD serie Connect-Air cromo acciaio inox. Eventuali varianti dei materiali proposti saranno di volta in volta riconosciuti da entrambe le parti a prezzo di listino

Piatto doccia marca STORM serie Carpet Matt effetto pietra (disponibile in quattro colorazioni bianco/panna/grigio/antracite), misure comprese tra 80/80, 90/70, 100/80, 110/70, 120/80 cm, in base a quanto indicato nelle planimetrie.

Eventuali varianti dei materiali proposti saranno di volta in volta riconosciuti da entrambe le parti a prezzo di listino.

Rubinetti doccia con soffione e doccino

Marca PONSI quadrato 25 x 25 cm cromo acciaio inox.

Eventuali varianti dei materiali proposti saranno di volta in volta riconosciuti da entrambe le parti a prezzo di listino.

Termo arredo elettrico marca IRSAP serie Quadrè altezza 121 oppure 151 cm.

Eventuali varianti dei materiali proposti saranno di volta in volta riconosciuti da entrambe le parti a prezzo di listino.

SANITARI



wc



bidet



lavabo

RUBINETTERIE



rubinetto lavabo alto



rubinetto lavabo basso



rubinetto bidet

PLACCA COMANDO WC



placca di comando P7

VASCA

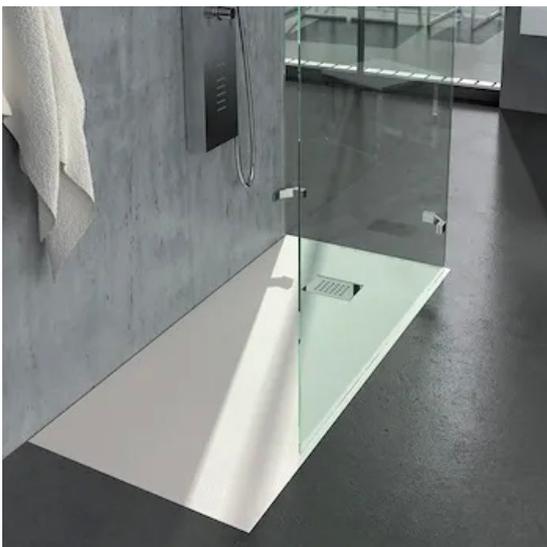


vasca Novellini Calos 2.0



miscelatore + doccino

DOCCIA



piatto doccia STORM serie carpet matt



matt bianco

matt panna

matt grigio

matt antracite



soffione



doccino



comandi

29. Impianto antincendio

Gli edifici saranno dotati di rete antincendio a protezione delle autorimesse poste al piano interrato, collegate all'acquedotto comunale. La normativa che regola la progettazione ed installazione di una rete idranti è la norma UNI 10779:2014.

30. Ascensore

I vani scala dei due edifici saranno dotati di impianto ascensore idoneo anche per i disabili, con fermate a tutti i piani compreso l'interrato. Gli impianti installati in un vano dedicato saranno ad azionamento elettrico, completi di porte telescopiche, bottoniera e cabina con struttura in acciaio autoportante. La cabina ascensore sarà in lamiera d'acciaio con pavimento in marmo o gres, specchio interno, porte di cabina e di piano scorrevoli automatiche.

31. Impianto fotovoltaico

In copertura di entrambi gli edifici sarà installato un impianto fotovoltaico dedicato ad ogni singola unità (potenza come previsto da Legge 10). Per bilocale Kw 2, per trilocale Kw 3, per quadrilocale Kw 4. L'impianto sarà allacciato alla rete elettrica mediante lo scambio sul posto. Permetteranno ai singoli utenti di realizzare una specifica forma di autoconsumo immettendo in rete l'energia prodotta ma non direttamente auto consumata, per poi prelevarla in un momento differente da quello in cui avviene la produzione.

Il meccanismo di scambio sul posto consente agli utenti di ottenere una compensazione tra il valore economico associabile all'energia elettrica prodotta e immessa in rete e il valore economico teorico associato all'energia elettrica prelevata e consumata in un periodo differente da quello in cui avviene la produzione.

32. Impianto elettrico

L'impianto elettrico sarà dimensionato e realizzato per Livello I rif.to CEI 64-8.

La fornitura di energia elettrica sarà autonoma con contatore situato nel locale contatori condominiale nel vano sottoscala, ove sarà posizionato l'interruttore generale che proteggerà la linea elettrica principale. L'impianto sarà dimensionato per una fornitura di potenza da 6kW a 230V per tutti gli appartamenti. Le autorimesse saranno alimentate con linea dedicata derivata dal proprio contatore (quadro elettrico sotto-contatore), il quale conterrà il sistema di sgancio centralizzato per il piano interrato.

All'interno degli appartamenti sarà installato il quadro elettrico generale da incasso, che conterrà tutti i dispositivi di protezione e comando per i vari circuiti elettrici secondo quanto indicato dalla normativa con un minimo di 4 circuiti.

La serie civile utilizzata sarà della marca: BTICINO Living Now



Gli appartamenti saranno dotati di:

impianto centralizzato per distribuzione segnali TV digitale terrestre con punto presa in ogni ambiente principale (cucina, soggiorno, camere da letto); impianto centralizzato, TV satellitare con un punto per ogni appartamento. Si prevede anche la predisposizione di dorsale di fibra per la predisposizione di eventuali servizi futuri (5G)

Impianto per telefonia digitale e trasmissione dati realizzato con tecnologia in fibra e costituito da prese RJ 45cat.6 in ogni ambiente principale (cucina, soggiorno, camere da letto) dorsale costituita da 4 fibre attestate a cabinet nel locale contatore e STOA in ogni appartamento.

Sistema di termoregolazione costituito da termostati ambiente per il controllo indipendente della temperatura di ogni locale, sonda di termoumidostato per la gestione delle macchine di deumidificazione (reparto notte e reparto giorno).

Corpi illuminanti a led per risparmio energetico sia nel vano scala condominiale sia sui balconi, con finitura estetica in armonia con il contesto architettonico, a scelta della D.LL.

Per l'illuminazione di sicurezza sarà installata una lampada di sicurezza da incasso nella zona giorno con accensione automatica in caso di blackout.

L'unità immobiliare sarà inoltre dotata dei seguenti impianti, come plus aggiuntivo rispetto a quanto richiesto dalla normativa per le abitazioni di livello I:

- sistema di controllo carichi automatico a 3 livelli per il distacco delle utenze non prioritarie 1- lavatrice, 2- asciugatrice, 3- prese FM servizio (evita il distacco del contatore per supero potenza contrattuale)
- motorizzazione tapparelle con comando locale sali / scendi e con comando centralizzato;
- predisposizione impianto antintrusione con tubazioni vuote per contatti magnetici su serramenti perimetrali / tapparelle, rivelatori di movimento su balconi e corridoi, punto gestione nel disimpegno notte e fuori porta ingresso;
- porta sezionale autorimesse motorizzata con telecomando.

Dotazioni impiantistiche

Di seguito il dettaglio dei punti previsti per ogni locale se esistenti nell'unità abitativa:

Ingresso: 1 punto luce deviato - 1 presa fm bivalente - 1 pulsante targa fuori porta - 1 suoneria - 1 ronzatore.

Soggiorno: 1 punto luce deviato, 1 punto luce invertito - 4 prese fm bivalenti - 1 presa TV terrestre - 1 presa TV SAT - 1 presa RJ45 - 1 Videocitofono a parete.

Cucina: 2 punti luce interrotti (cappa + locale) - 3 prese fm UNEL (piastra induzione, forno, lavastoviglie) - 4 prese fm UNEL (frigor, servizio, piano lavoro) - 1 presa TV terrestre - 1 presa TD RJ45.

Angolo cottura: 1 punto luce interrotto (cappa) - 3 prese fm UNEL (piastra induzione, forno, lavastoviglie) - 3 prese fm UNEL (frigor, piano lavoro).

Camera doppia: 1 punto luce invertito - 4 prese fm bivalenti - 1 presa TV terrestre - 1 presa TV SAT (solo predisposta) - 1 presa TD RJ45.

Camera singola: 1 punto luce deviato - 3 prese fm bivalenti - 1 presa TV terrestre - 1 presa TV SAT (solo predisposta) - 1 presa TD RJ45.

Bagno principale: 2 punti luce interrotti (specchio + locale) - 1 presa fm bivalente (fianco lavandino) - 1 pulsante a tirante.

Bagno secondario: 2 punti luce interrotti (specchio + locale) - 1 presa fm bivalente (fianco lavandino) - 2 prese UNEL con interruttore 0-1 (attacco lavatrice + asciugatrice) - 1 pulsante a tirante (se presente vasca / doccia) - Disimpegno notte - 1 punto luce deviato / invertito - 1 presa fm UNEL.

Balcone: 1 punto luce interrotto - 1 presa fm bivalente con placca IP55 - 1 corpo illuminante led di arredo IP55.

Box: 1 punto luce interrotto - 1 presa fm 10 - 1 corpo illuminante a led IP65.

Cucina: è prevista l'alimentazione elettrica per l'impiego di piastra ad induzione cucine in luogo dei tradizionali fuochi a gas metano, garantendo un elevato standard di sicurezza.

33. Ingressi alle parti comuni

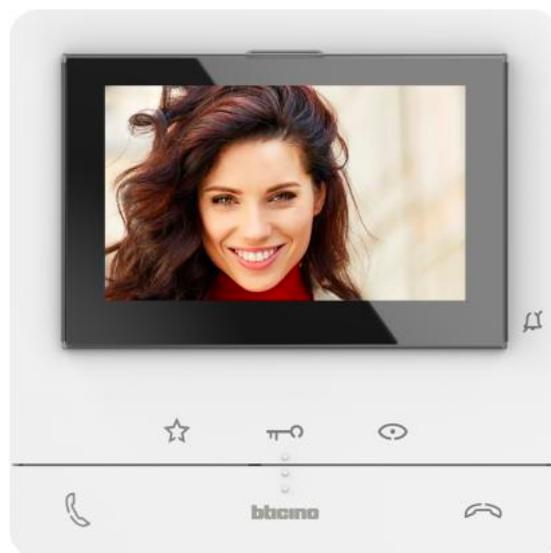
L'ingresso alle parti comuni condominiali sarà consentito tramite sistema a badge, oltre a chiave tradizionale. Lo stesso badge consentirà l'apertura della propria porta blindata.

34. Ingressi al piano interrato

L'ingresso al cancello carrale del piano interrato sarà gestito da un sistema d'apertura a chiave, a badge o tramite telecomando, in abbinamento alla sezionale motorizzata di ogni autorimessa.

35. Videocitofono

Tutte le unità abitative saranno dotate di un impianto videocitofonico marca Bticino Classe 100 modello 344652 con display interno a parete a colori, tecnologia 2 fili vivavoce, con display a colori LCD da 5" a colori



36. Predisposizione impianto carica auto elettrica

Ogni autorimessa sarà dotata di tubazione vuote di collegamento al contatore elettrico di ciascun appartamento per l'installazione di un punto di ricarica auto elettrica.

37. Cancelli carrai automatici

Il cancello per l'accesso al piano interrato sarà del tipo ad apertura elettrica, con consegna di radiocomando abbinato alla sezionale delle autorimesse.

38. Classe energetica

La classe energetica prevista per gli edifici secondo esposizione e piano è da "A3" a "A4".

NOTE FINALI

Varianti

Sarà possibile effettuare varianti all'interno delle unità immobiliari, salvo l'approvazione della D.L., sempre che le stesse non pregiudichino l'avanzamento dei lavori, il buon funzionamento degli impianti, non ledano altre proprietà o strutture portanti del fabbricato e non siano in contrasto con il Permesso di Costruire.

Tutte le opere in variante che la parte acquirente ritenesse di apportare, dovranno essere preventivamente concordate e definite con la parte promittente venditrice, sia per quanto attiene le modalità di esecuzione che quelle di eventuale pagamento.

Non verrà riconosciuto alcun rimborso o compensazione per finiture non eseguite.

Eventuali richieste di varianti interne dovranno essere richieste alla parte promittente venditrice entro i termini perentori sulla base del programma lavori concordato al momento della sottoscrizione del preliminare.

Le richieste di variazioni all'appartamento, comunicate o non confermate in tempo utile, saranno vietate per esplicita previsione contrattuale. Ciò al fine di preservare, nella logica di organizzazione del cantiere, le tempistiche di realizzo ipotizzate nel programma lavori.

Si evidenzia che, per il decoro del fabbricato, le regole del Permesso di Costruire e la necessità di far rilasciare copertura assicurativa postuma decennale non saranno in alcun caso consentite, a puro titolo di esempio, le seguenti modifiche: variazioni progettuali con incidenza sulle opere strutturali, posizionamento e dimensionamento finestre, terrazzi, loggiati, corpi illuminanti esterni, dislocazione blocchi bagni e cucine (consentite solo riparazione nei dimensionamenti senza lo spostamento delle colonne scarico), numero e posizione della macchina e delle bocchette ventilazione meccanica, la cui posizione sarà a discrezione della D.L..

Eventuali richieste di messa in opera nei controsoffitti o nei cassonetti presenti all'interno dell'appartamento di faretti, luci a led, o altri corpi illuminanti, potranno essere gestite solo qualora la fornitura e la posa dei medesimi venga commissionata alla ditta esecutrice dell'impianto elettrico scelta dalla parte promittente venditrice. Tali richieste dovranno essere comunicate per tempo alla parte promittente venditrice.

Comunicazioni agli acquirenti

La parte acquirente riceverà periodicamente comunicazioni da tecnico incaricato dalla parte promittente venditrice, al fine di definire le scelte inerenti alla personalizzazione dell'appartamento.

Si raccomanda il rispetto di quanto già indicato, in merito alle tempistiche di comunicazione e conferma delle scelte riferite alle varie finiture dell'immobile.

Eventuali ritardi nella comunicazione o conferma delle stesse saranno considerate dalla parte acquirente quale autorizzazione a procedere secondo schemi progettuali e finiture ipotizzate nel progetto generale dell'appartamento a scelta del Direttore dei lavori.

Incontri con i clienti

La parte acquirente sarà invitata periodicamente presso l'ufficio vendite della parte venditrice per la definizione dei tracciamenti di tavolati e degli impianti, oltre che per la scelta di tutte le finiture interne dell'appartamento.

Si raccomanda di rispettare le date che verranno comunicate per le diverse fasi sopra descritte. Eventuali ritardi nelle scelte possono infatti interferire con il regolare avanzamento delle lavorazioni, con evidenti danni economici e il differimento dei termini concordati per la consegna dell'immobile.

Visite in cantiere

Sarà consentito durante la permanenza del cantiere effettuare qualche visita periodica per una verifica dello stato avanzamento dei lavori, previo accordo con la società venditrice, di concerto con il Direttore dei Lavori. Considerata la particolare pericolosità dei luoghi di lavoro e nel rispetto della normativa vigente in merito, l'accesso al cantiere dovrà essere in ogni caso programmato con i nostri uffici con idoneo preavviso. Dovrà essere sottoscritto una dichiarazione di rispetto delle normative di sicurezza.

Verifica sul posto dello stato dei luoghi

La parte acquirente dovrà, a propria cura, rilevare o far rilevare, prima di commissionare l'arredamento, la posizione dei tavolati e degli impianti realizzati, facendo particolare attenzione alla posizione delle bocchette di areazione della ventilazione meccanica e della deumidificazione, dei collettori idraulici, oltre che dei quadri elettrici e delle prese elettriche.

Verbale di consegna e stipula dell'atto di vendita definitivo

La realizzazione dell'intera costruzione dovrà essere ultimata entro il termine massimo del 30.11.2024 per garantire all'acquirente di usufruire del Sisma Bonus.

Le unità immobiliari promesse in vendita si intenderanno pronte alla consegna anche nell'eventualità che talune opere di finiture delle parti comuni e/o delle sistemazioni esterne non fossero completamente ultimate oppure fossero realizzate in maniera provvisoria in attesa del completamento di tutti i cantieri dell'intero complesso .

Entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione scritta da parte della società promittente venditrice che le unità immobiliari oggetto di promessa di vendita risultano ultimate, la parte acquirente dovrà prenderle in consegna, dando comunicazione scritta alla promittente venditrice del giorno e dell'ora per la propria disponibilità ad effettuare un sopralluogo di consegna. In mancanza di tale comunicazione scritta entro il termine sopra pattuito, le unità immobiliari si intenderanno consegnate e prese in carico da parte della parte acquirente.

All'atto della consegna verrà firmato il relativo verbale e la parte acquirente dovrà in tale sede, a pena di decadenza, fare tutti i rilievi per eventuali opere non eseguite o difetti, che la società promittente venditrice provvederà ad eseguire od eliminare entro i successivi 15 (quindici) giorni, dandone successiva comunicazione scritta alla parte acquirente di avvenuta esecuzione di tali opere.

Dalla data di consegna delle unità immobiliari, se non sono previsti ulteriori opere, o comunque dalla data di comunicazione scritta di cui sopra, decorreranno a carico della parte acquirente tutti gli oneri ad essi inerenti, quindi anche le spese di gestione condominiali e dell'intero fabbricato.

La stipula dell'atto notarile definitivo di compravendita, da stipularsi presso lo studio notarile già concordato tra le parti, dovrà avvenire entro e non oltre il termine non essenziale di 10 (dieci) dalla data di consegna o comunque di comunicazione scritta di cui sopra.

La società promittente venditrice, a tal fine, dovrà convocare la parte acquirente con un preavviso di almeno 10 (dieci) giorni.

Al rogito la società promittente venditrice dovrà inoltre rilasciare documentazione comprovante la copia della certificazione di conformità di tutti gli impianti condominiali e delle singole unità immobiliari, l'attestato di prestazione energetica (APE), il frontespizio protocollo fine lavori e la dichiarazione di agibilità.

Considerazioni finali

La parte promittente venditrice si riserva di decidere eventuali varianti al progetto e alla sistemazione delle parti comuni, per adattamenti tecnici e di funzionalità, nonché di utilizzare materiali che ritiene più idonei e di miglior qualità, senza necessità di chiedere consensi alla parte acquirente.

L'inserimento e il posizionamento dei pilastri, travi, impianti, cassonetti, controsoffitti, lesene, cavedi, canne fumarie e simili, saranno a discrezione del progettista e del direttore lavori dell'opera, anche se passanti nella proprietà private, ciò con il minor fastidio possibile e nel rispetto della proprietà promessa in vendita.

La parte acquirente non potrà in nessun caso pretendere lo spostamento delle tubazioni per lo smaltimento delle acque nere/bianche e degli allacciamenti, anche se non indicate o raffigurate nelle tavole progettuali.

Dal presente Capitolato descrittivo delle opere di finitura si intende escluso tutto quanto non espressamente riportato nella descrizione.

Le immagini e i render contenuti hanno il solo scopo illustrativo dei materiali che verranno impiegati e non sono in ogni modo vincolanti ai fini realizzativi.

Gli elementi di arredo interno, arredo da giardino o terrazzo, fioriere, piantumazioni e siepi, gazebi e pergolati sono inseriti al solo scopo di rappresentare al meglio l'immobile e non costituiscono quindi elemento di vendita.

CONTATTI

VENDITA DIRETTA - nessun costo di intermediazione a carico del cliente

RESPONSABILE VENDITE - Francesco Borsa



Via S. Francesco d'Assisi, 24 - Merate (LC)



merategreen24@gmail.com



351 88 02 321



Disponibilità previo appuntamento

Iniziativa di

edil PROJECT **MG3** srl

Progettazione Architettonica

CORTESI **_rch**

Impresa Costruttrice

ARB
Costruzioni

La presente pubblicazione costituisce esclusivamente una base illustrativa. Una parte delle immagini riportate nel documento è sviluppata con tecniche di computer grafica (rendering fotorealistico), con riferimento a particolari di facciata e prospetti, parti comuni, parti private, al solo fine di prospettare un'ipotesi di futura realizzazione e/o potenzialità delle diverse soluzioni. Ragion per cui tutte le informazioni, descrizioni e immagini sono puramente indicative e soggette a variazioni. Questo documento non ha valenza contrattuale. Sono vietati, senza preventiva autorizzazione, la riproduzione e l'uso anche parziale di testo e delle immagini.