

ESTRATTO PRELIMINARE DEL CAPITOLATO DI APPALTO

Il programma edilizio prevede la costruzione di un edificio su 5 livelli fuori terra ed uno interrato:

- al piano interrato n° 22 posti auto, n° 12 posto moto, n° 22 cantine e locali tecnici;
- al piano terra n° 4 alloggi con giardino privato, ai piani primo e secondo n° 5 alloggi per piano ed ai piani terzo e quarto n° 4 alloggi per piano;
- al piano copertura i servizi tecnici condominiali e locali per impianti;

Caratteristiche generali dell'edificio: Classe Energetica "A"

Con le migliorie che saranno determinate in fase di redazione del progetto esecutivo, sarà possibile ottenere la classe energetica "A".

1) Struttura portante:

La struttura portante del fabbricato verrà realizzata in conglomerato cementizio armato, nel rispetto della Legge n.77 del 24/06/2009 e successive modifiche ed integrazioni (vigente normativa antisismica).

2) Fondazioni:

Le fondazioni, siano esse dirette o indirette a seconda delle risultanze delle prescritte preventive analisi idro-geologiche del terreno, verranno realizzate in conglomerato cementizio armato, nel rispetto del combinato disposto derivante dalle indicazioni progettuali e dalla Legge n.77 del 24/06/2009 e successive modifiche ed integrazioni (vigente normativa antisismica).

3) Solai:

I solai verranno realizzati misti in latero-cemento, in base alla Legge n.77 del 24/06/2009 e successive modifiche ed integrazioni (vigente normativa antisismica).

4) Tamponature:

Per quanto attiene le murature di tamponamento esterno, verranno realizzate in poroton con spessore termico idoneo nel rispetto i requisiti prestazionali richiesti alla struttura per ottenere la prescritta classe energetica.

5) Copertura:

Il solaio di copertura del fabbricato sarà realizzato in piano a terrazzo con sovrastanti servizi tecnici condominiali e solaio inclinato che ospiterà i pannelli fotovoltaici.

6) Tramezzi divisori:

I tramezzi divisori di alloggi tra loro contigui saranno realizzati attraverso la posa di sistema certificato acusticamente atto a garantire l'adeguato *standard* di tenuta sia in termini tecnici che acustici. Le tramezzature divisorie interne a ciascun alloggio saranno realizzate con mattoni forati in foglio, e nel rispetto della Legge n.77 del 24/06/2009 e successive modifiche ed integrazioni (vigente normativa antisismica). Le tramezzature delle cantine e della autorimessa interrata saranno con blocchi di calcestruzzo alveolare.

7) Intonaci:

Per quanto attiene agli interni, con ciò riferendosi tanto all'interno delle unità abitative quanto alle parti interne comuni (ad esempio, i pianerottoli), l'intonaco sarà in premiscelato a base calce mentre l'intonaco per gli esterni sarà in premiscelato a base cementizia.

8) Pavimenti e rivestimenti:

Nella zona giorno, nelle camere da letto e nei relativi disimpegni, nella cucina e nei bagni, saranno posati pavimenti in gres porcellanato di prima scelta nazionale, stesso materiale per i rivestimenti (h=1.6 mt) nei bagni e nell' area di cottura della cucina, scelti su un campionario composto da tre soluzioni.

Nei balconi, porticati e terrazzi sarà posato pavimento antigelivo ed antiscivolo nel pieno rispetto del D.Lgs. 81/2008 art. 63 e s.m.i.. Negli androni e nelle scale sarà posato pietra nazionale e/o gres porcellanato di colore chiaro. La pavimentazione del piano interrato, delle cantine e delle mansarde sarà eseguita in cemento industriale di colore grigio.

9) Impianto elettrico:

Gli impianti elettrici saranno realizzati nel rispetto della norma CEI 64-8, livello 1 come riportato nella documentazione allegata alla "Dichiarazione di Conformità alla Regola dell'Arte " rilasciata dalla impresa installatrice.

Gli impianti elettrici saranno dimensionati per una potenza impegnabile di 6 kW, per ogni alloggio vi saranno poi dei circuiti dedicati per la cantina.

Tutti gli appartamenti saranno dotati di Videocitofono.

La distribuzione dei punti luce nei vari ambienti sarà la seguente (in base anche alle varie metratura degli ambienti degli alloggi):

- **soggiorno:** n. 6 punti presa, n. 2 punti luce comandati, n. 1 prese Tv satellitare indipendente con ricezione centralizzata, n. 1 presa TV terrestre, n. 1 presa telefono, 1 predisposizione luce emergenza (all' ingresso);
- **area cottura:** n. 6 punti presa, n.1 punto luce comandato; n° 1 presa TV terrestre

- **camera padronale:** n.4 punti presa, n. 1 presa TV terrestre, n. 1 presa telefono, n. 1 punto luce con doppio comando (lato porta ingresso e lato comodino);
- **cameretta:** n. 3/ 4 punti presa(a seconda delle varie tipologie di appartamento) , 1 punto luce, 1 presa tv, 1 presa telefonica;
- **bagni:** n. 1 punti presa, n. 2 punti luce comandati, nonché n. 1 ulteriore presa *tipo UNEL* per attacco lavatrice (solo nel bagno grande) ; i bagni ciechi saranno con l' aspiratore.
- **balcone:** n. 1 punto presa, oltre n.1 punto luce comandato (tutte le dotazioni esterne saranno del tipo IP 55).

Le **cantine** saranno dotate di un punto luce comandato e di n.1 presa di corrente bipasso collegati al contatore di ogni specifico alloggio.

Garage: ogni posto auto sarà provvisto di predisposizione per auto elettrica.

I cancelli di accesso carrabile condominiali saranno dotati di motore elettrico per l'apertura e la chiusura; ciascun alloggio avrà diritto a n. 1 telecomando.

10) Impianto termico:

Gli impianti di Riscaldamento e produzione Acqua Calda Sanitaria (ACS) saranno di tipo centralizzato (Pompe di calore elettriche) con contabilizzazione del calore e dell' ACS e sistema di distribuzione con pannelli radianti in alluminio. Tali impianti verranno realizzati con il principio dell'ecosostenibilità, nel pieno rispetto delle Normative Nazionali e Comunali ed in funzione del raggiungimento della classe energetica "A".

11) Dotazioni Impianto idrico e sanitario:

Le cassette di scarico dei bagni, nel pieno rispetto di quanto previsto dalle normative in materia di risparmio e contenimento energetico, saranno ad incasso con il sistema *dual-flush*, in modo tale da regolare il flusso di acqua in base alle effettive esigenze del momento. Nei servizi dotati di vasca la stessa sarà in vetroresina. Le rubinetterie saranno in ottone cromato e lucido, dotate di dispositivo miscelatore monocomando aria-acqua. Nel bagno di ogni alloggio sarà prevista la predisposizione per attacco lavatrice (carico e scarico) Su un balcone di ogni appartamento è prevista una predisposizione per carico e scarico d'acqua.

12) Pannelli fotovoltaici:

Verrà realizzato un impianto fotovoltaico nel rispetto delle normative nazionali e comunali per i fabbisogni condominiali ed impiantistici.

13) Opere di pittura:

Le unità immobiliari verranno internamente tinteggiate, a seconda degli ambienti, a tempera o tinta semi lavabile di colore bianco. Androni e vani scala saranno tinteggiati a tempera colore bianco.

14) Ascensore:

L'ascensore sarà di tipo automatico in base alle vigenti normative (norma 2006/42/CE e s.m.i.).

15) Infissi esterni:

Gli infissi esterni saranno monoblocco con finestre certificate termo-acustiche complete di coprifili, cerniere, guarnizioni sul perimetro, chiusura a nottolino.

I controtelai saranno realizzati in lamiera zincata con veletta coibentata. I teli avvolgibili saranno realizzati in PVC .

La definitiva scelta del rapporto tra caratteristiche tecniche di vetro e infissi e, quindi, del prodotto che verrà di fatto installato, sarà comunque eseguita solamente dopo l'approvazione della preliminare progettazione in materia di contenimento energetico ex L. n. 10/91.

Il cancello motorizzato con apertura a telecomando di accesso della autorimessa, posto ad inizio rampa carrabile, sarà di tipo a doppia anta, realizzato in elementi metallici a spartiti geometrici.

Ogni locale di uso comune (accessi dalle scale a garage, lastrico solare, ecc.), ogni locale di servizio ed ogni cantina saranno dotati di porta metallica in acciaio complete di serratura.

16) Infissi interni:

Porte saranno interne in laminatino, il portoncino d'ingresso in legno con serratura provvista di cilindro europeo. Ogni appartamento sarà provvisto di 1 porta scorrevole interno muro.

17) Recinzioni e Cassette Postali:

La recinzione delle parti comuni del fabbricato e dei divisori tra le proprietà dei piani terra, verrà realizzata in grigliato tipo Keller o similari.

Il fabbricato sarà dotato di cassette postali in alluminio da esterno posizionate all'esterno dello stesso.

18) Balaustre e opere in ferro:

Le balaustre dei balconi e del terrazzo di copertura saranno realizzate in acciaio verniciato in colori chiari, secondo un disegno ed un passo degli elementi verticali tale da garantire la sicurezza degli utilizzatori.

NOTA BENE: Le caratteristiche generali della presente scheda sono state elaborate in base agli elementi conoscitivi attualmente noti. Pertanto, i dati riportati potranno essere soggetti a varianti nel prosieguo di sviluppo del programma per aggiornamenti normativi e tecnici nonché verifiche di fattibilità o soluzioni migliorative definite in fase di gara di appalto. Il capitolato definitivo con specificazione delle migliorie del fabbricato e degli alloggi sarà allegato al contratto preliminare ex D. legislativo 12 Gennaio 2019 n.14.