

CAPITOLATO DELLE OPERE  
Corte dei Principi(Maggio2023)

**Descrizione del progetto:**

**Corte dei Principi** è la nuova iniziativa condotta dalla società TB10 S.r.l. che prevede la realizzazione di un **complesso residenziale sito in Viale Aretusa 31 – via Durer.**

La proposta prevede l'attestazione di due edifici rispettivamente su viale Aretusa e su via Durer, che costituiscono due cortine edilizie a prolungamento delle direttrici dell'edificato esistente, andando a ridefinire un elemento di ricucitura del tessuto urbano.

Il complesso è composto da due edifici in linea di 9 piani fuori terra lato viale Aretusa e di 3 piani fuori terra lato via Durer. I due fabbricati saranno inseriti in un'area privata dotata di una sistemazione verde, di arredo urbano e di percorsi pedonali.

L'accesso pedonale principale avviene da viale Aretusa, dove sarà posto anche il locale adibito a portineria, mentre l'accesso carrabile avverrà da via Durer, dalla quale è previsto anche un ingresso pedonale secondario.

L'intervento prevede inoltre la realizzazione di due piani interrati destinati a box e cantine.

**Elementi tecnici del progetto generale:**

L'attenzione della costruzione sarà rivolta al **comfort termico e acustico degli ambienti interni**, le residenze sono state progettate per ottenere la **classe energetica A1 o superiore**.

Saranno eseguiti **scavi di sbancamento**, parziali, a sezione obbligata e movimenti terra in genere, secondo necessità, per consentire la realizzazione delle fondazioni strutturali, l'installazione delle condutture di allacciamento alle reti dei pubblici servizi e di tutte le opere di pavimentazione ed arredo esterni previste.

Tutte le **opere strutturali** in genere saranno realizzate secondo progetto a firma di un tecnico abilitato e saranno conformi alle vigenti normative tecniche per le costruzioni, compresa l'applicazione di soluzioni specifiche per garantire un corretto comportamento degli edifici sottoposti a sollecitazioni sismiche.

Le **fondazioni**, opportunamente dimensionate secondo il progetto strutturale, saranno in cemento armato.

La **struttura in elevazione** sarà formata da pilastri e/o setti in cemento armato, dimensionati secondo il progetto strutturale.

I **solai d'interpiano** saranno realizzati in calcestruzzo armato il tutto secondo i dimensionamenti del progetto strutturale.

Le rampe delle **scale comuni** e i **vani ascensore** saranno realizzati in cemento armato.

L'**involucro esterno** dei fabbricati sarà realizzato come segue:

- Cappotto con finitura ad intonaco in corrispondenza degli sfondati delle logge, terrazzi e balconi
- Sistema con facciata ventilata con finitura in effetto pietra/cemento sulle parti complanari delle facciate

Entrambe le soluzioni prevedono isolante di spessore e tipologia adeguate e saranno applicate su muratura in blocco di laterizio forato. Internamente alla parete in blocchi è prevista una contro parete a secco, oltre la eventuale intercapedine per il passaggio degli impianti. Particolare cura verrà rivolta alla gestione dei ponti termici adottando opportuni sistemi isolanti.

I **divisori interni** e tra unità immobiliari garantiscono ottimale comfort termico e acustico verranno realizzati con tecnologie di costruzioni a secco e/o laterizio.

Le **coperture dei fabbricati** saranno di tipo piano e a falde inclinate realizzate mediante un insieme coordinato di tipologie atte a garantire la perfetta tenuta all'acqua ed il massimo comfort termo-acustico. Per l'edificio di via Aretusa è prevista una copertura a falde inclinate con struttura di travi in legno lamellare a vista, isolata e impermeabilizzata, con finitura pannello sandwich antirombo; l'edificio di via Durer invece, lato strada, avrà una copertura a falde inclinate, con struttura in c.a., isolata e impermeabilizzata, con finitura pannello sandwich antirombo. Per il lato interno cortile, in corrispondenza dei giardini privati, è prevista invece una copertura piana con pacchetto verde pensile. E' infine prevista una **copertura piana non isolata a verde (giardino su box)** dall'intradosso all'estradosso: I. massetto di pendenza; II. strato di tenuta all'acqua con specifiche caratteristiche antiradice; III. strato di protezione meccanica; IV. strato drenante; V. strato filtrante in tessuto non tessuto; VI. terra di coltivo.

Le impermeabilizzazioni saranno realizzate con strato di tenuta all'acqua continuo e risvoltato sulle pareti sino ad una quota superiore a quella delle pavimentazioni; secondo le esigenze di progetto e in accordo con le soluzioni conformi del produttore, potranno essere impiegati teli di guaina bituminosa saldata oppure malta elastomerica impermeabilizzante bicomponente.

Le coibentazioni delle superfici orizzontali saranno realizzate con pannelli termoisolanti o con sottofondi alleggeriti, di idoneo spessore e caratteristiche, secondo progetto e in accordo con le soluzioni fornite dal produttore.

I serramenti esterni saranno in alluminio per una maggior resistenza e durabilità agli agenti atmosferici e presentano negli alloggi tutti profili a taglio termico. Verranno posate soglie e davanzali in pietra naturale e/o artificiale, in accordo con il progetto architettonico. Presentano ante con apertura a battente o scorrevole; apertura anche a ribalta nei bagni, nelle cucine o negli ambienti living adiacenti alle pareti attrezzate a cucina, ove non siano portafinestra. I serramenti saranno dotati di vetrocamera doppio multistrato con vetri termici basso emissivi, ferramenta e maniglia e di sistemi oscuranti avvolgibili elettrificati con cassonetto integrato nel muro, termicamente ed acusticamente isolato.

I serramenti esterni ed interni delle parti comuni, dotati di serratura di sicurezza, nonché nei cancelli pedonali, garantiranno una gestione "semplificata" degli accessi grazie l'utilizzo di chiavi unificate. L'accesso carrabile all'autorimessa interrata sarà di tipo motorizzato azionabile con telecomando codificato.

Parapetti, ringhiere, cancelli, cancellate e inferriate saranno realizzati in carpenteria metallica opportunamente rifiniti per adeguata resistenza agli agenti atmosferici e alla ruggine, forniti in opera completi di ogni accessorio.

Gli androni, gli ingressi e i locali per servizi comuni e le scale e i disimpegni di piano, presenteranno pareti rifinite con tinteggiature e pavimentazioni in piastrelle di gres o pietra, naturale o artificiale, in accordo con il progetto architettonico. I corridoi delle cantine ed i locali tecnici presenteranno una pavimentazione in calcestruzzo e/o altro materiale di finitura. La pavimentazione dei corselli, dei posti auto e dei box sarà realizzata con massetto in calcestruzzo con finitura a spolvero di quarzo o similare. Le parti esterne condominiali saranno allestite con percorsi pedonali e sistemazione a verde.

#### **Opere di completamento e finitura alloggio:**

Tutte le forniture di completamento risponderanno a adeguati requisiti di durabilità e, ove applicabile, di resistenza meccanica, all'urto, allo striscio e/o a contatto con componenti acidi e si riferiscono primarie marche presenti sul mercato nazionale tra cui

Pavimenti in legno essenza Rovere (formato cm 16,2x91,8; 16,2x124,5) - Pavimenti e Rivestimenti in gres Gruppo FLORIM (formato cm 30x60/60x60 o superiore) - Apparecchi sanitari: vasi, bidet lavabi e piatti doccia IDEAL STANDARD - Rubinetterie ZUCCHETTI.

Soggiorno, cucina, camere, corridoi e disimpegni: pavimento in parquet in legno prefinito maschiato, verniciato all'acqua, con essenza a scelta tra le varie possibilità campionate, posato a colla a correre. In alternativa pavimento ceramico in gres posato a correre; fughe di colore coordinato e profili laddove previsto. La parete attrezzata della cucina o la parete del soggiorno che ospita l'angolo cottura, laddove non protetta con elementi di arredo, sarà verniciata con smalto opaco bianco.

Bagni: pavimento in piastrelle di gres con posa fugata ortogonale alle pareti, rivestimento fino ad altezza 240 cm con piastrelle in ceramica o gres, con posa fugata ortogonale alle pareti, fughe di colore coordinato, profili angolari laddove previsto.

Tutte le pareti e i plafoni, ad eccezione delle superfici rivestite in piastrelle o smalto lavabile, saranno consegnate tinteggiate con idropittura murale opaca di colore bianco.

I bagni saranno forniti in opera completi di tutti i necessari apparecchi sanitari in ceramica del tipo sospeso o a terra, a scelta dell'acquirente tra i modelli selezionati. I piatti doccia saranno di tipo acrilico o ceramico di colore bianco; il vaso igienico sarà dotato di risciacquo con cassetta murata e placca con pulsante di scarico. Tutti gli apparecchi sanitari saranno provvisti di rubinetteria di prima qualità a scelta dell'acquirente tra i modelli selezionati.

Inoltre, i bagni saranno integrati con un **mobile lavabo** tipo modello "My Time" IDEAGROUP o similare delle dimensioni di 70x50 cm con varie possibilità di scelta di finiture tra laminati e laccati opachi; il mobile sarà fornito completo di specchio 70x70cm e faretto led.

Le **porte interne** di dimensioni 80x210 cm, del tipo tamburato in legno, a battente o, ove previsto dal progetto di contratto, scorrevoli interno muro, avranno finitura laccata bianca opaca, cerniere a scomparsa e saranno complete di telaio e coprifili della stessa essenza e colore. Tutte le porte saranno dotate di maniglia, nottolino, serratura e ferramenta necessaria. Il **portoncino d'ingresso** all'unità immobiliare sarà di tipo blindato con chiusura in tre punti, in classe di sicurezza 3, completa di serratura principale con cilindro europeo codificato, serratura di servizio con cilindro europeo con sistema a chiave maestra, parafreddo e spioncino, finiti esternamente con pannello decorativo in accordo con il progetto architettonico e internamente con pannello di colore bianco.

All'interno delle unità immobiliari, laddove necessario per il passaggio degli impianti, saranno realizzate velette e controsoffitti.

I giardini privati saranno finiti a prato seminato.

Le **porte delle cantine** saranno del tipo in lamiera di acciaio, con controtelaio di acciaio a zeta con zanche di ancoraggio, rivestimento con pannellature in lamiera di acciaio, maniglia in nylon e serratura. I box auto saranno provvisti di **porta basculante** in lamiera cieca e ove prevista a progetto di porta basculante in lamiera a maglie larghe.

### **Dotazioni impiantistiche:**

**Gli impianti termici avranno un sistema a pannelli radianti a pavimento per il riscaldamento invernale ed un sistema del tipo ventilconvettore canalizzato con bocchette per la climatizzazione estiva degli ambienti nobili.** La regolazione della temperatura sarà individuale e i consumi saranno contabilizzati singolarmente per ciascun appartamento in modo da consentire la suddivisione delle spese anche in base all'effettivo consumo personale.

Ogni appartamento sarà dotato di **ventilazione meccanica controllata (V.M.C.)** mediante il quale verrà garantito un continuo e controllato ricambio di aria grazie ad aspiratori e ventilatori, con dispositivi per il recupero di calore ai fini del risparmio energetico a norma di legge. Ogni unità immobiliare sarà dotata di **una canna di esalazione** per la cucina con sfogo in copertura. I bagni privi di finestra saranno provvisti di impianto di **estrazione dell'aria** per ricambio aria sino a 12 Vol/h.

L'**impianto idrico** all'interno delle unità immobiliari prevede i seguenti punti di allaccio: n. 1 attacco lavello cucina, attacco per ciascun sanitario e n.1 attacco per la lavatrice; ogni alloggio sarà dotato di n.1 punto acqua esterno (loggia). La produzione dell'acqua calda sanitaria sarà centralizzata con contabilizzazione del consumo per ogni unità abitativa.

I piani cottura delle cucine saranno alimentati ad induzione, le unità immobiliari saranno prive di distribuzione di gas metano.

L'**impianto elettrico** di ogni unità immobiliare sarà dotato di frutti di comando e prese di primaria marca Bticino Living Now. I locali delle unità immobiliari saranno dotati di punti luce a soffitto e/o a parete, prese di servizio, prese telefoniche, TV DTT e SAT in numero pari o superiore alle dotazioni minime prescritte nella Norma *CEI 64-8* livello 1. Nella **loggia**, sarà installata n.1 presa di corrente 2P+T 10/16A stagna e punti luce a soffitto o a parete in numero adeguato alla superficie e comprensivi di corpi illuminanti in accordo con il progetto architettonico. Ciascuna unità sarà predisposta per sistema antifurto con posa di corrugato per elementi di comando e sirena. Ciascuna unità immobiliare sarà dotata di **impianto videocitofonico** con n.1 posto interno posizionato sulla parete dell'appartamento accanto al portoncino d'ingresso e posti esterni all'ingresso pedonale principale e ad ogni scala di accesso. Il **box** sarà dotato di: n.1 punto luce interrotto comprensivo di corpo illuminante e presa di corrente elettrica. La **cantina** sarà dotata di: n.1 punto luce interrotto comprensivo di corpo illuminante; n.1 presa di corrente 2P+T 10/16. Tutti gli impianti elettrici nell'autorimessa e al piano interrato saranno del tipo a vista con tubazioni, scatole di derivazione e scatole porta apparecchi in PVC. L'autorimessa sarà dotata di cavidotti per il collegamento tra i box ed i locali tecnici quale predisposizione per le ricariche auto.

È prevista la realizzazione di un impianto condominiale TV DTT (TV Digitale Terrestre) con una o più antenne posizionate sulla copertura di ciascun fabbricato e la realizzazione di un impianto condominiale TV SAT (TV satellitare) con installazione di antenne paraboliche centralizzate comuni sulla copertura. Il complesso sarà dotato di **un impianto di videosorveglianza**.

Gli edifici saranno dotati di un'infrastruttura multiservizio passiva con adeguati spazi installativi e accessi dall'esterno per impianti di comunicazione a **banda larga**.

Ai fini della **prevenzione e protezione incendi** i fabbricati e l'autorimessa saranno dotati di idranti, manichette, naspi, ed inoltre potranno essere dotate di dispositivi passivi (porte tagliafuoco ecc.) e attivi (rilevazione fumi ecc.) in accordo alle normative vigenti e secondo le prescrizioni impartite dal competente Comando dei V.V.F. al fine di consentire l'agibilità dei fabbricati. Ciascuna scala di accesso ai piani fuori terra di ciascun fabbricato sarà dotata di **impianti ascensore**. Gli ascensori saranno di costruzione di primaria azienda del settore, saranno forniti in opera perfettamente rifiniti e dotati di ogni accessorio secondo norma di legge.

Il complesso immobiliare sarà dotato di **impianto fotovoltaico** dimensionato in ottemperanza alla normativa vigente per i fabbricati di nuova costruzione.

### **Note finali:**

L'acquirente avrà la facoltà di richiedere varianti alle finiture, gli impianti e/o alle distribuzioni interne delle Unità Immobiliari selezionando esclusivamente tra le soluzioni messe a disposizione dalla Promittente Venditrice.

In caso di mancato esercizio della facoltà di richiedere le varianti da parte dell'Acquirente entro il termine che sarà indicato dalla Promittente Venditrice, le Unità Immobiliari saranno realizzate come da planimetria allegata al contratto, con la dotazione impianti di capitolato e con le seguenti finiture previste a Capitolato.

- Sanitari: serie Tesi Sospesa con asse rallentato.
- Rubinetteria: serie Nikko.
- Soffione: Tondo 20 cm di diametro, spessore 8 mm.
- Piatto doccia: Serie Ultraflat New;
- Mobile bagno IDEAGROUP: modello My Time. Finitura nobilitato (Noce) con maniglia cromata. Base portalavabo due cestoni sospesa L70xH50xP50 cm. Top con lavello integrato in Mineralsolid. completo di specchio 70x70 cm e faretto LED.
- Pavimento Zona Giorno/Notte: Parquet TARKETT Serie Professional 162 – Nature Doga 16,2x91,8cm
- Pavimento Bagni: FLORIM cerim elemental stones – Cream Limestone opaco 60 x 60 cm
- Rivestimento Bagni: FLORIM cerim elemental stones – Cream Limestone opaco 30 x 60 cm
- Placche elettrico: Colore Bianco

Il presente elaborato individua gli elementi fondamentali della costruzione con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi e agli impianti nonché le caratteristiche dei materiali da utilizzarsi individuati per tipologie, caratteristiche e valori omogenei e l'elenco delle rifiniture e degli accessori previsti per le unità abitative. La TB10 S.r.l a propria discrezione, potrà provvedere a scegliere marchi ed aziende fornitrici diverse da quelle quivi individuate, mantenendo pari qualità e caratteristiche dell'opera in questione. Allo stesso modo potrà introdurre variazioni al presente capitolato in relazione a sopravvenute esigenze normative o all'indisponibilità di alcuni prodotti e materiali descritti nel presente documento. Per l'esecuzione dell'opera TB10 S.r.l nominerà una Direzione dei Lavori; al fine di garantire la migliore realizzazione dell'opera stessa, secondo i requisiti e le prestazioni tecniche qui descritte, in corso di esecuzione le voci del presente capitolato potranno essere modificate a insindacabile giudizio della Direzione Lavori, fermo restando che le stesse non comportino una riduzione del valore tecnico ed economico delle unità immobiliari.

In caso di contrasto tra le disposizioni del presente documento e quelle contenute nel contratto preliminare di compravendita, queste ultime prevarranno sulle prime.