

COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA (BO)
Via Idice
Edificio residenziale "ANELLO"

CAPITOLATO DI VENDITA

Gabetti
FRANCHISING AGENCY



Descrizione delle opere

PREMESSA

L'edificio, architettonicamente di tipologia medio signorile e tecnologicamente all'avanguardia (in classe energetica "A"), si svilupperà su 3 livelli fuori terra oltre ad un piano interrato (a destinazione accessoria come autorimesse; cantine e centrale termica condominiale ed i piani superiori (PT;P1;P2;) a destinazione residenziale.

L'edificio è stato progettato dallo studio tecnico di Bologna del geometra Gary Melli.

STRUTTURA PORTANTE

Fondazioni dirette sul terreno, in calcestruzzo armato del tipo a travi rovesce o a platea secondo calcoli del cemento armato redatti da ingegnere abilitato.

Struttura portante antisismica realizzata in opera con telaio in calcestruzzo armato.

Il primo solaio su piano interrato sarà realizzato in lastre tipo predalles (cm 30 = 6+20+4) rei 90, mentre tutti i restanti solai saranno in latero cemento (cm 30 = 24+6) gettati in opera.

Saranno da calcolare e verificare eventuali solai con maggior peso superiore dovuto al terreno vegetale a giardino. Inoltre cornicioni, solette, velette rampe scale saranno in cemento armato gettati in opera ed eventualmente "faccia vista" ove previsto nel progetto.

Tutte le strutture saranno dimensionate secondo le vigenti "Norme tecniche per le costruzioni" (di cui al DM 14/GEN/2008 e ss.mm.ii) e soggette a collaudo statico da parte di ingegnere abilitato estraneo alla costruzione dell'opera.

TAMPONAMENTI

Il tamponamento esterno dell'edificio, di spessore circa cm 50, sarà realizzato da una muratura di tamponamento in termolaterizio dello spessore di cm 30, internamente intonacata al civile e successivamente tinteggiata ed all'esterno sarà posto un "isolamento a cappotto" dello spessore di cm 14 circa: tale pacchetto avrà quelle caratteristiche complessive di isolamento termico nel rispetto del progetto termotecnico redatto in ottemperanza al D.leg.vo 311/06.

Tale soluzione di parete di tamponamento esterno, sarà altresì progettata per rispettare le vigenti normative relative ai requisiti acustici passivi degli edifici (DPCM 05/12/97).

PROSPETTI

Facciate intonacate e successivamente tinteggiate con realizzazione di finte fughe di profondità max. cm.2 ove previste in progetto.

I bancali e le soglie delle finestre, saranno in pietra tipo quarzite grigia o pietra serena extradura o similare.

I serramenti esterni saranno in PVC (colore "bianco massa") ad una o più ante, costituite da telaio fisso perimetrale a tre battute a gola di lupo di sezione mm (65x70) a 5 camere.

Per l'oscuramento sono previste avvolgibili in alluminio preverniciato motorizzati.

Le finestre dei vani scala saranno in alluminio verniciato di colore a scelta del progettista, il tutto in armonia con la progettazione architettonica complessiva e nel rispetto dell'insieme del progetto urbanistico così come meglio indicato nel progetto esecutivo redatto dal progettista architettonico e come verrà specificato in corso d'opera dal direttore dei lavori.

ATRIO D'INGRESSO E VANO SCALE

Pareti e soffitti saranno intonacati con malta premiscelata a base calce con finitura al civile o liscia a scagliola, con successiva tinteggiatura a smalto di colore chiaro a perfetta copertura per la parte di basamento di h.circa 2.00ml. mentre le restanti pareti ed i soffitti verranno tinteggiati a tempera semilavabile di colore chiaro.

Il pavimento dell'atrio d'ingresso, i pianerottoli e le scale (sia le alzate che le pedate) saranno pavimentate in gres porcellanato colore chiaro, con zocchetto battiscopa sempre in gres come le scale di h. circa cm 6 o in pietra naturale nazionale.

La barriera delle scale (parapetto) sarà in ferro zincato e verniciato alle polveri, del tipo a disegno semplice, color micaceo, con corrimano in legno di rovere o altra essenza a scelta della D.L.

Il necessario numero di punti luce diretti e non, secondo il livello previsto in progetto sarà realizzato con frutti marca Vimar serie "plana" o "Tekna" o similare con placca polimerica di colore bianco.

Portone d'ingresso principale all'edificio in alluminio anodizzato verniciato del tipo R50, dotato di vetro stratificato (antinfurtunistico) a due strati dello spessore di 11 mm con interposto plastico PVB da 0,76 mm; dotato di serratura tipo Yale con apertura elettrica e dotato di chiudiporta automatico in alto.

CANTINE, AUTORIMESSE E PARTI COMUNI INTERRATE DELL' EDIFICIO

Le Pareti divisorie saranno in blocchi di leca/cemento sp. cm 8/10 a faccia vista REI 30, tinteggiate con due mani di tinta a tempera bianca. I soffitti in pannelli di laterocemento o tipo "predalle" con sovrapposta coibentazione di idoneo spessore saranno anch'essi tinteggiati come sopra.

La pavimentazione sarà in gres ceramico colore grigio delle dimensioni di cm 20x20 o 15x15 o in battuto di cemento lisciato alla polvere di quarzo-cemento.

In ogni cantina e autorimessa sarà previsto un punto luce semplice dotato di plafoniera stagna ed una presa da 16 A+T stagna.

Oltre a quanto indicato, nelle autorimesse sarà prevista una ulteriore presa serie civile tipo universale da 10-16 ampere per predisposizione di una futura alimentazione per punto di ricarica automezzi elettrici.

Nei corridoi comuni e negli altri locali condominiali saranno posti in opera punti luce semplici con plafoniera stagna e prese elettriche in numero necessario e secondo il progetto elettrotecnico. Inoltre sono previsti dei corpi illuminanti per illuminazione di sicurezza del tipo autoalimentate a batterie interne e ottica a led ad alto rendimento per l'illuminazione in caso di emergenza (o dell'assenza della tensione dal gestore della rete pubblica Enel) delle vie di fuga.

Le porte delle cantine saranno tamburate in lamiera di acciaio zincata e verniciata in colori RAL standard, dim. circa cm 80x200 e dotate di serratura tipo Yale.

I portoni delle autorimesse saranno del tipo "basculante" in lamiera 8/10 di spessore, zincate e verniciate e dotate di griglie di aereazione e serratura alto/basso.

AREA CORTILIVA e SISTEMAZIONE ESTERNA

L'Accesso pedonale al condominio dalla pubblica via, sarà realizzato con cancello in struttura metallica di idonea dimensione ed in prossimità dello stesso sarà posto in opera il casellario postale per esterno a scomparti multipli, sarà dotato di apertura elettrica e videocitofono.

Per la protezione dagli agenti atmosferici sarà realizzata una copertura in struttura metallica secondo progetto architettonico.

La pavimentazione dei percorsi pedonali sarà in gres porcellanato delle dimensioni di cm 15x15 o 20x20 tipo ditta Casalgrande Padana linea Ardesia serie "ardesia grigio" o similari o in masselli in cemento autobloccanti il tutto di colore a scelta della D.L.

L'accesso carrabile sarà custodito da cancello in struttura metallica di idonea dimensione zincato e verniciato, dotato di apertura automatica con comando a distanza e dotazione di n° 1 telecomando per ogni posto auto. Se richiesto dal locale comando dei VV.FF. verrà dotato di porta pedonale per uscita di sicurezza con maniglione antipanico.

L'area cortiliva esterna sarà pavimentata in parte con elementi di cemento autobloccanti drenanti di colore chiaro tipo ditta Favaro serie Recycle o similari ed in parte sarà asfaltata.

La recinzione sul fronte principale lato strada, sarà in grigliato metallico zincato e verniciato di h. circa cm 100, montata su zoccolo di base in c.a. di .circa cm 50.

La recinzione dei lati restanti e fra le diverse U.I. sarà in rete metallica plastificata di h. circa cm 100 montata su zoccolo di base in c.a. di h. circa cm. 50. Verranno installati apparecchi per illuminazione in esterno nel numero necessario come da progetto elettrotecnico.

L'impianto di illuminazione esterno al fabbricato per le zone ingressi pedonali e carrabili oltre ai posti auto e alla zona verde condominiale, sarà sufficientemente illuminata mediante corpi illuminanti a led ad incasso nelle murature (segna passo percorsi pedonali) e mediante apparecchi da arredo urbano a led ad alta efficienza e resa cromatica con grado di protezione IP 65 posti su palo di altezza 4.00 mt. circa da terra.

PACCHETTI di COPERTURA – LATTONERIE - IMPERMEABILIZZAZIONI

La copertura sarà realizzata previa stesa di un telo in polietilene dello spessore di mm. 0,2 quale barriera al vapore, successivo strato di isolante termico di sp. cm 15 circa, aventi caratteristiche di isolamento termico nel rispetto del progetto termotecnico così come calcolato ai sensi del D.leg.vo 311/06 in attuazione alle direttive CE relative al rendimento energetico in edilizia ed alla Delibera di Consiglio Regionale n. 156 del 04/MAR/2008, applicando i parametri di calcolo termotecnico previsti a decorrere dal 01/01/2010.

La posa del manto impermeabile sarà in doppia guaina al poliestere di spessore mm.4 con sovrastante strato di ghiaietto lavato, previo inserimento di strato drenante tra la guaina e il ghiaietto.

Le grondaie, i pluviali, le converse e le lattonerie di copertura saranno in lamiera zincata preverniciata sp. circa 6/10 in opera a chiodi e rivetti.

Le pareti controterra saranno impermeabilizzate con guaina al poliestere di sp. mm.4 e protetta da telo in plastica con bolle tipo "platoon". Le aree al p.t. destinate a giardino su solaio, verranno adeguatamente impermeabilizzate con doppia guaina al poliestere da mm.4 di cui una con funzione antiradice e successivamente protetta con telo di tnt.

COLONNE di SCARICO, CANNE FUMARIE, CANNE DI ESALAZIONE

Le colonne verticali di scarico e relativi esalatori saranno in tubi di plastica speciale adatti alle alte temperature, di sezione adeguata, complete dei pezzi speciali necessari e del tipo acusticamente pre isolato (tipo Geberit Silent o similari).

I condotti esalatori per fumi cucina saranno in PVC UNI 300 di diametro 100 mm.

SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE, e NERE

La fognatura dell'edificio sarà divisa in due reti distinte e separate.

Una rete di acque bianche per la raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture e dalle aree cortilive: tali acque saranno convogliate in pubblica fognatura, previa interposizione di sifone Firenze.

Una rete di acque nere per la raccolta di tutti gli scarichi luridi, tali acque saranno convogliate in pubblica fognatura, sempre previa interposizione di sifone Firenze.

Se richiesto dalle normative potrà essere installato idoneo "degrassatore" per le acque provenienti dagli scarichi delle cucine che poi convoglieranno nella fognatura comunale sempre previo inserimento di sifone tipo Firenze.

Nota Bene: sia la rete delle acque bianche che delle acque nere (per problemi di quota altimetrica della fognatura Comunale) correrà appesa al soffitto del piano interrato e quindi attraverserà le cantine e le autorimesse oltre ad altri locali condominiali, con tubazioni in pvc colore nero/grigio a vista a soffitto ed a parete.

Nota Bene: ricorrendo la necessità tecnica o se previsto dalla normativa, la rete delle acque bianche di copertura e dei balconi, potrà essere recapitata in una vasca di raccolta opportunamente dimensionata, dotata di idoneo gruppo di sollevamento e gestita da centralina elettronica dedicata, con ingresso e uscita di "troppo pieno" convogliato in fognatura.

PARETI DIVISORIE TRA ALLOGGI E CON PARTI COMUNI; PARETI INTERNE

I muri divisorii tra gli alloggi e tra gli alloggi e le parti comuni (vano scala/corridoi comuni) saranno realizzati con murature a "cassetta" per uno spessore complessivo di circa cm 45 mentre tra vano scale e alloggio lo spessore sarà di circa cm. 40, anch'esse dotate di isolamento acustico come da progetto e normativa specifica.

Le pareti interne divisorie tra le varie camere, saranno in mattoni forati in foglio di spessore cm 8 per uno spessore di parete finita pari a circa cm 10.

APPARTAMENTI FINITURE

a) pavimenti in opera su opportuno sottofondo e rivestimenti pareti bagni e cucine.

- ingresso, soggiorno-pranzo, camere da letto e disimpegno notte in legno prefinito tipo Rovere delle dimensioni di circa cm 10x140x1000-1400 visibile presso sala mostra.
- cucina in gres porcellanato, delle dimensioni di circa cm 30x60, posata diritta a fuga stretta, visibile presso sala mostra
- servizio (principale e ridotto oppure ripostiglio) in gres porcellanato, delle dimensioni di circa cm 30x30, visibile presso sala mostra;
- logge e balconi in grès porcellanato antigelivo, delle dimensioni di circa cm 15x15 o 20x20 posato diritto fugato, tipo Casalgrande Padana, linea Ardesia serie "ardesia rosa" o "ardesia grigia" o similari .



b) rivestimenti in gres porcellanato

- zona cottura e cucina in gres porcellanato delle dimensioni di circa cm 30x60, posato diritto a fuga stretta, listelli-decori-greche esclusi: verrà rivestita solo la parete attrezzata con risvolto di circa cm 60 sulle pareti laterali, per una altezza massima di cm.210, visibile presso sala mostra.
- servizio (principale e ridotto) in gres porcellanato delle dimensioni di circa cm 30x60, posata diritta a fuga stretta, listelli-decori-greche esclusi: per una altezza massima di cm 90-120-180.
- Nelle docce l'altezza sarà di circa h.210

Nota Bene: Dove cambia il tipo di pavimento saranno posizionate soglie interne piatte in listelli di ottone o acciaio inox delle dimensioni di mm (5x25).

Nota Bene: sotto al pavimento dei solai interposti fra i piani abitati, sarà posizionato idoneo isolamento acustico di materiale e spessore così come risultante dalla progettazione acustica.

Tale isolamento acustico sarà posato sul sottofondo di alleggerimento del tipo isolante "foamcem" o similare a copertura degli impianti, avente spessore di cm 10 circa.

Nota Bene: pavimenti e rivestimenti saranno proposti dall'Impresa all'acquirente previa campionatura presso sala mostra.

Nota Bene: ogni alloggio avrà una dotazione di scorta di almeno 1 mq. per ogni tipologia di pavimento posato.



c) intonaci e tinteggi

- pareti e soffitti saranno intonacati con malta premiscelata base cementizia o gesso con finitura a civile o a scagliola, successivo tinteggio a tempera colore chiaro, a completa copertura.
- nel servizio, intonaco premiscelato base calce o gesso e finitura a civile o a scagliola e successivo tinteggio a tempera a completa copertura laddove non vi sia il rivestimento.

d) serramenti

- portoncino d'ingresso alloggi blindato, delle dimensioni di cm (90x210) ad un battente, aventi le seguenti caratteristiche: doppia lamiera integrale di spessore 10/10; 13 punti di chiusura; sistema di chiusura di sicurezza (serratura) a profilo europeo (chiave con cifratura europea); occhio magico; blocco di apertura; pannello interno del medesimo colore delle porte interne; pannello esterno laccato colore a scelta DL.; pomolo in cromo satinato; soglia parafreddo; Ditta Oikos mod. Evolution 3 o similare.



- porte interne Garofoli Gidea serie Xonda ad un'anta, rivestite con laminato bianca, spessore mm 43 circa, a tre cerniere anuba in acciaio in tinta come la porta, predisposte per coprifili ad incastro piatti per taglio a 90°, guarnizione in pvc, maniglia con finitura cromo satinato, serratura tipo Patent, luce netta di cm. 80x210: le porte "a scorrere" all'interno di controtelaio tipo "Scrigno", se previsto dal progetto, avranno le medesime caratteristiche;
- serramenti esterni in PVC (colore "bianco massa") ad una o più ante, costituite da telaio fisso perimetrale a tre battute a gola di lupo di sezione mm (67x70), doppia guarnizione di tenuta in gomma termoplastica con caratteristiche di isolamento acustico, anta apribile di sezione mm (70x80) a 5 camere, vetrocamera doppio a norma D.leg.vo 311/06), maniglia tipo Atlanta con finitura argento;
- avvolgibili in alluminio preverniciato colore a scelta della D.L. del peso di circa 4,0 kg/mq, a guida fissa, completi di accessori d'uso comune, con cassonetto coprirullo fonoisolante coibentato, a scomparsa in spessore muro. Tutte motorizzate.

Nota Bene: il "sistema serramento" cioè il dettaglio costruttivo della finestra vera e propria e dall'avvolgibile sarà studiato in modo tale che tra i due elementi residui vi sia lo spazio per l'eventuale montaggio (con onere a carico dell'acquirente) della zanzariera.

e) zoccolotti battiscopa

- in legno Ramino (dim. cm 4/6 X 1,0) di colore uniformato al colore delle porte interne (mordenzato noce oppure laccato bianco) e fissato a colla/chiodi .
Verrà posato in tutti gli ambienti interni escluse le pareti rivestite in gres porcellanato.

f) soglie e bancali

- Bancali in pietra tipo Quarzite grigia o granito Serizzo o pietra serena extradura o similari di spessore cm 3;
- soglie esterne (ove previste) in granito Serizzo o pietra serena extradura o similari, di spessore cm 2 o comunque in abbinamento con il pavimento del vano scala.

12) IMPIANTI ASCENSORE N°2

Ascensori di tipo elettrico gearless (senza riduttore) a frequenza controllata ed a basso impatto ambientale, a 4 e 5 fermate, portata di 480 Kg – 6 persone, (tipo Kone Monospace) velocità nominale 0,63 m/sec, realizzato secondo le vigenti norme per portatori di handicap, dotato di dispositivo di ritorno al piano in caso di interruzione di forza motrice con apertura automatica delle porte, porta cabina in alluminio verniciato colore a scelta D.L., porte di piano in alluminio verniciato RAL a scelta D.L., specchio a mezza parete.

Nota Bene: Gli impianti ascensore saranno provvisti di collegamento telefonico GSM affinché il “Condominio” possa attivare il collegamento con la centrale di assistenza 24 ore su 24.

13) IMPIANTO IDRO-TERMO-SANITARIO

Impianto idrico centralizzato, con partenza da un contatore di acqua fredda condominiale installato dall’Azienda erogatrice (HERA) e dotato di impianto trattamento acqua.

La rete di adduzione principale (ogni alloggio avrà la colonna montante di alimentazione) e rete di distribuzione orizzontale negli alloggi (cucine e servizi igienici) sarà in tubi di polipropilene e raccordi a fusione.

Servizio principale e secondario

I sanitari saranno di marca Ideal Standard serie Tesi Design con miscelatore Hans Grohe o similare eventualmente potranno essere installati sanitari sospesi stessa marca a scelta dell’acquirente con onere a carico dell’acquirente.

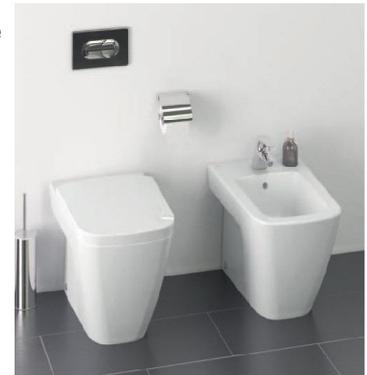
Verrà predisposta a cura dell’attuatore idonea sala mostra per la visione e scelta dei sanitari e rubinetterie da parte dell’acquirente.

- lavabo in porcellana vetrochina bianca completo di colonna di sostegno;
- vaso a sedere in porcellana vetrochina bianca con scarico a pavimento, completo di cassetta di scarico ad incasso dotata di meccanismo di scarico per la riduzione del consumo di acqua potabile, sedile in ivorite colore bianco a discesa rallentata.
- bidet in porcellana vetrochina bianco.
- doccia con piatto in porcellana vetrochina bianca del tipo “flat” dimensioni circa cm 70x85 nel servizio principale e cm 75x75 nel servizio secondario; miscelatore monocomando da incasso per doccia dotato di soffione mobile su asta saliscendi; Box doccia esclusi.
- attacco per lavatrice completo di rubinetto porta gomma, sifone da incasso con piastra di raccordo (solo nel bagno principale o secondario, un solo attacco per alloggio).

Nota Bene: la tonalità dei piatti doccia e delle vasche potrà essere leggermente differente (per motivi di produzione industriale) da quello degli altri sanitari.

Cucina o zona cottura

- attacchi di acqua calda/fredda per lavello (escluso) con scarico in PVC;
- attacco per utenza lavastoviglie, con rubinetto portagomma;
- non è previsto allaccio gas (per l’utilizzo cottura sono previste piastre elettriche ad induzione di acquisto diretto dell’acquirente).



Aree esterne / giardino

- In ogni giardino verrà predisposto un attacco di acqua fredda all’interno di un pozzetto

Impianto innovativo centralizzato di riscaldamento/ predisposizione raffrescamento e produzione acqua calda/calda sanitaria con tecnologia a “pompa di calore”

Tale impianto innovativo, alimentato prevalentemente da fonti energetiche rinnovabili, consente di abbattere considerevolmente i costi per il riscaldamento, il raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria delle unità immobiliari, oltre ad essere non inquinante in quanto ad emissione vicino allo zero di anidride carbonica in atmosfera.

Verrà realizzato in ottemperanza alle normative vigenti ed in conformità al progetto redatto da ingegnere abilitato (depositato in Comune di San Lazzaro prima dell’inizio dei lavori) e sinteticamente il funzionamento sarà il seguente;

Nel locale tecnico posto al piano terra o al piano interrato o altro locale indicato in sede di progettazione, saranno ubicate le pompe di calore del tipo aria-acqua” (con funzionamento combinato) alimentate elettricamente (allaccio condominiale collegato al sistema di pannelli fotovoltaici installati sulla copertura piana dell’edificio ed in regime di “scambio sul posto” con la rete elettrica nazionale) di primaria marca in commercio, avente una potenzialità nominale di kW così come derivanti dal progetto esecutivo. Il fluido del circuito chiuso (acqua addolcita ed additivata) sarà contenuto in un serbatoio d’accumulo avente la capacità di alimentare le serpentine del riscaldamento a pavimento degli alloggi (in inverno) nonché gli EVNTUALI split interni per l’estate.

Completano l’impianto un addolcitore automatico per il trattamento dell’acqua calda sanitaria ad uso potabile comprensivo di sistema “antilegionella” e dotazione a valle del contatore dell’acqua fredda di filtro autopulente.

La modalità di utilizzo del calore per riscaldamento invernale da parte dei singoli alloggi sarà il seguente:

- nei periodi invernali di accensione stabiliti per legge e gestiti da personale tecnico specializzato e abilitato (con onere a carico del condominio) sarà in grado di erogare calore 24 ore su 24;
- ogni alloggio utilizzerà il calore necessario nell'arco delle 24 ore della giornata e nelle ore che riterrà più opportune e confacenti alle proprie necessità.
- L' acqua calda sanitaria sarà sempre disponibile.
La modalità di contabilizzazione individuale dei consumi sia per riscaldamento invernale che per l'acqua fredda/ calda sanitaria che per il raffrescamento estivo da parte delle singole unità immobiliari sarà la seguente:
- presenza di un "sistema" (cassetta ubicata probabilmente nel ballatoio scale) di contabilizzazione individuale degli utilizzi da parte degli utenti, composto da un "conta calorie" individuale che misurerà le calorie (caldo e freddo) realmente consumate da ciascun utente e da un "conta litri" di acqua calda sanitaria e da un "conta litri" d'acqua fredda sanitaria. L'Amministratore del condominio (oppure un tecnico da questi delegato) provvederà al rilevamento dei dati di consumo di ciascuna unità immobiliare al fine di poter contabilizzare eventuali eccedenze di consumo e consentirne così l'addebito. Verrà allegato al regolamento di condominio una relazione sintetica del progetto dell'impianto centralizzato di riscaldamento/condizionamento e produzione acqua fredda/ calda sanitaria con tecnologia a "pompa di calore aria-acqua" alimentata da energia elettrica prodotta dai pannelli fotovoltaici e/o scambiata sul posto, con indicati tutti i valori di riferimento di consumo di ogni unità immobiliare ai sensi delle vigenti leggi.

All'interno dell'alloggio verranno installati:

- termostati ambiente (uno in ogni camera e uno in zona giorno) per la gestione individuale della quantità (in termini di ore/giorno) e qualità (in termini di temperatura) del caldo desiderato. L' impianto di riscaldamento del tipo "a pavimento" (pannelli radianti) funzionante a bassa temperatura, con distribuzione in tubo tipo Loex o similare e suddiviso in distinte zone (a coprire l'intera superficie calpestabile) sarà gestito da un collettore di distribuzione;
- La predisposizione dell'impianto di climatizzazione estiva, prevederà che all' interno degli ambienti saranno predisposti gli impianti per la successiva installazione di "ventilconvettori a parete" tipo "split". L'onere per l' installazione di macchine split di primaria marca, comandati da telecomandi individuali sarà a carico dell'acquirente.
- All'interno del quadro, sarà presente un orologio settimanale con il quale si potrà spegnere in "toto" l'impianto di riscaldamento nelle ore notturne e/o periodi di vacanza/non utilizzo dell'abitazione.
- In accensione ON invece sarà sempre subordinato ai gradi impostati sui singoli termostati .

Impianto di pannelli fotovoltaici

Sarà altresì installato sulla copertura dell'edificio, un' impianto a pannelli fotovoltaici (dimensionato come da progetto) finalizzato alla produzione di energia elettrica per il funzionamento principale delle "pompe di calore aria-acqua.

L'energia elettrica prodotta, nel rispetto delle regole e normative vigenti riguardanti i rapporti tra soggetto che genera tale energia (condominio) ed Enti gestori (Enel/Enel), sarà a disposizione e beneficio del condominio e sue utenze (pompe di calore; ascensore; illuminazione delle parti comuni condominiali) con il meccanismo detto "scambio sul posto".

Nota Bene: Gli impianti come sopra descritti e cioè del tipo centralizzato con tecnologia a "pompa di calore", combinato con i pannelli fotovoltaici e con il sistema di diffusione a pavimento a bassa temperatura, unitamente alla elevata coibentazione termica dell'edificio, determinerà un "sistema edificio" a basso consumo energetico appartenente alla classificazione energetica **"A"**

14) IMPIANTI ELETTRICI, TELEFONICI e TELEVISIVI

IMPIANTO ELETTRICO

sarà eseguito secondo le norme CEI/UNI mediante rete di distribuzione sottotraccia (nelle autorimesse e cantine, nonché nei locali accessori al piano seminterrato sarà in canaline e tubazioni esterne) con tubo corrugato in plastica, fili conduttori in rame di sezione idonea.

Il centralino e le sezioni dei conduttori saranno dimensionati per la potenza prevista (Tensione alimentazione 230V – Potenza fino a 6 kW); i frutti saranno della ditta Vimar serie Plana a scelta del progettista e del cliente se in tempo utile e con placche in tecnopolimero colore bianco o altro colore di catalogo in linea di prezzo. In dettaglio l'impianto consisterà in:

- Quadro Valle Contatore, costituito da centralino 8 moduli IP20:
- Interruttore magnetotermico generale ad elevata protezione dai cortocircuiti;
- Interruttore magnetotermico differenziale 1P+N per la protezione del circuito Garage cantina.
- Quadro Appartamento, costituito da centralino IP40 con portella trasparente:
- Interruttori di protezione dei circuiti forza motrice (Piastra induzione, forno, cucina ,frigo , prese di servizio e illuminazione secondo le indicazioni di progetto) Per i vani di ciascun alloggio è prevista la dotazione prevista dalla Norma CEI 64/8 di livello 1, meglio evidenziata nelle tavole di progetto,

La posizione dei punti luce, dei punti di comando, delle prese, ecc.. potrà essere decisa, nel rispetto delle normative, dai clienti, mentre per quanto riguarda il loro numero si farà riferimento alla dotazione per ogni vano di seguito riportata:



Dotazione tipo per appartamento dai 75 mq ai 125 mq

GUIDA ALLA NORMA CEI 64-8 - agg.to Agosto 2021

TABELLA				
Per ambiente ¹⁾		Livello 1		
		Punti prese ²⁾	Punti luce ³⁾	Prese radio/TV
Per ogni locale (per es. camera da letto, soggiorno, studio, ecc) ⁴⁾	B < A ≤ 12 m ²	4 (1)	1	1
	12 < A ≤ 20 m ²	5 (2)	1	1
	A > 20 m ²	6 (3)	2	1
Ingresso ⁵⁾		1	1	
Angolo cottura		2 (1) ⁶⁾		
Locale cucina		5 (2) ⁶⁾	1	1
Lavanderia		3	1	
Locale da bagno o doccia ⁷⁾		2	2	
Locale servizi (WC)		1	1	
Corridoio	≤ 5 m	1	1	
	> 5 m	2	2	
Balcone / terrazza	A ≤ 10 m ²	1	1	
Ripostiglio	A ≤ 1 m ²	1	1	
Cantina / soffitta ⁸⁾		1	1	
Box auto ⁹⁾		1	1	
D Giardino	A ≤ 10 m ²	1	1	
Per appartamento ¹⁰⁾		Area ¹¹⁾		Numero
Numero dei circuiti ¹²⁾		A ≤ 50 m ²		2
		50 < A ≤ 75 m ²		3
		75 < A ≤ 125 m ²		4
		A > 125 m ²		5

		Livello 1
Protezione contro le sovrattensioni (SPD) secondo le Sezioni 443 e 534 ¹³⁾		SPD nel quadro di unità abitativa (QUA) a meno che CRL descritto in 443.5 non sia maggiore o uguale a 1000 ¹⁴⁾
Prese telefono, elo dati, elo attiche		A ≤ 50 m ² 1 50 < A ≤ 100 m ² 2 A > 100 m ² 3
Dispositivi per l'illuminazione di sicurezza ¹⁵⁾	A ≤ 100 m ² A > 100 m ²	1 2
Funzioni ausiliarie		Campanello e citofono o videocitofono
Funzioni per Sicurezza non elettrica, Comfort ed Efficienza energetica		Non necessarie richieste
Predisposizione Legge 11 novembre 2014, n. 164 "art. 135 bis"		STQA ¹⁶⁾

DOTAZIONI APPARTAMENTO TIPO PREVISTE (dotazione indicativa; sarà rispettato il livello 1 di cui alla norma CEI 64.8)

INGRESSO SU DISIMPEGNO

- ingresso TV/SAT
- ingresso Telefono con predisposizione e prese interne
- ingresso linea di alimentazione + terra
- n.1 quadro d'appartamento con:
- n.1 sezionatore bipolare da 32 A
- n.1 magnetotermico differenziale 10 A per Linea Luce
- n.1 magnetotermico differenziale 16 A prese
- n.1 magnetotermico differenziale lavatrice-asciugatrice
- n.1 magnetotermico differenziale piano a induzione
- n.1 presa Bipasso 10/16 A
- n.1 lampada d'emergenza da 503
- n.1 punto luce a parete/soffitto
- n.1 punto luce deviato/invertito con accensione da 2/3 punti
- n.1 monitor videocitofono a colori con pulsante tiro porta e luce scala
- n.1 termostato ambiente;

SOGGIORNO

- n.1 punto luce a parete/soffitto
- n.1 punto luce deviato con accensione da 2 punti
- n.1 presa Unel 10/16 A

- n.4 prese Bipasso 10/16 A
- n.1 presa TV
- n.1 presa SAT
- n.1 punto Presa Telefono
- n.1 termostato ambiente;

CUCINA / ANGOLO COTTURA

- n.1 punto luce a parete/soffitto
- n.1 punto luce interrotto con accensione da 1 punto
- n.3 presa Unel 10/16 A
- n.2 presa Bipasso 10/16 A
- n.1 alimentazione Piano Induzione
- n.1 alimentazione Cappa
- n.1 termostato ambiente;

CORRIDOIO

- n.1 punto luce a parete/soffitto
- n.1 punto luce deviato/invertito con accensione da 2/3 punti
- n.1 presa Bipasso 10/16 A

CAMERA MATRIMONIALE

- n.1 punto luce a parete/soffitto
- n.1 punto luce invertito con accensione da 3 punti
- n.1 presa Unel 10/16 A
- n.4 presa Bipasso 10/16 A
- n.1 presa TV
- n.1 punto Presa Telefono
- n.1 termostato ambiente;

CAMERA SINGOLA

- n.1 punto luce a parete/soffitto
- n.1 punto luce deviato con accensione da 2 punti
- n.1 presa Unel 10/16 A
- n.3 presa Bipasso 10/16 A
- n.1 presa TV
- punto Presa Telefono
- n.1 termostato ambiente;

BAGNO PRINCIPALE

- punto luce a parete/soffitto
- n.2 punto luce interrotto con accensione da 1 punto
- presa Bipasso 10/16 A

BAGNO DI SERVIZIO

- punto luce a parete/soffitto
- n.2 punto luce interrotto con accensione da 1 punto
- n.1 presa Bipasso 10/16 A
- n.1 presa Unel 10/16 A con interruttore 0/1 (lavatrice)

RIPOSTIGLIO

- n.1 punto luce a parete/soffitto
- n.1 punto luce interrotto con accensione da 1 punto

BALCONE/TERRAZZO

- n.1 punto luce a parete/soffitto
- n.1 punto luce interrotto con accensione da 1 punto
- n.1 presa Bipasso 10/16 A

AREE ESTERNE PAVIMENTATE E GIARDINI

- n.1 punto luce a parete/soffitto
- n.1 punto luce interrotto con accensione da 1 punto
- n.1 presa Bipasso 10/16 A
- n.1 predisposizione tubazione all'interno di un pozzetto per eventuale impianto a servizio del giardino.

CANTINA

- n.1 punto luce a parete/soffitto
- n.1 punto luce interrotto con accensione da 1 punto
- n.1 presa Bipasso 10/16 A

BOX AUTO

- n.1 punto luce a parete/soffitto
- n.1 punto luce interrotto con accensione da 1 punto
- n.1 presa Bipasso 10/16 A

IMPIANTO TELEFONICO

Impianto telefonico predisposto per il collegamento di ogni appartamento con le centraline TELECOM.

Il cablaggio sarà eseguito dall'operatore telefonico scelto dal cliente.

All'interno di ogni appartamento saranno posizionate scatole e tubazioni in derivazione dal punto centralizzato comprensivo della predisposizione per la fibra ottica a servizio del fabbricato.

IMPIANTO TELEVISIVO

Tale impianto sarà costituito da una antenna composta da apparecchiatura generatrice di segnale e da apparati di ricezione installati su supporto porta antenne; i servizi distribuiti dall'impianto a tutte le utenze del complesso residenziale saranno i seguenti:

- programmi televisivi terrestri su tutte le prese Tv ricevibili in zona ;
- tutti i segnali SAT digitali e analogici trasmessi dai satelliti situati a 13° EST su di una sola presa per unità immobiliare (predisposizione alla ricezione di canali satellitari alle altre prese TV), compreso Sky.

L'effettiva possibilità di visione di canali criptati rimane a carico di ciascun acquirente che dovrà dotarsi di apposita apparecchiatura in commercio (decoder).

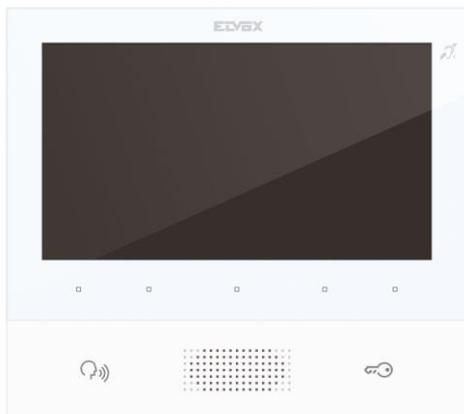
IMPIANTO DI MESSA A TERRA E DI PROTEZIONE

Comprende la fornitura e posa in opera di pozzetti ispezionabili, dispersori a picchetto o a croce collegati con corda di rame, dai quali partiranno i conduttori fino a raggiungere il nodo terra al vano contatore, i montanti delle antenne e relative centralini, i pali degli eventuali corpi illuminanti esterni, le masse metalliche esterne che fanno parte del fabbricato e degli altri collegamenti previsti dal progetto esecutivo redatto in conformità alla vigente normativa.

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

dotato di due unità di ripresa esterne inserite nelle pulsantiere luminose dei campanelli di chiamata (ingresso pedonale stradale e ingresso vano scala) e di un posto con visore ad accensione rapida, all'ingresso di ciascun alloggio, con citofono incorporato e dotato di pulsante apriporta del portone di accesso alle scale dell'edificio. Marca **Vimar TAB 7 Vivavoce**.

Gli appartamenti con ingressi esclusivi potranno avere la possibilità di installare una propria pulsantiera dedicata, con spese a carico dell'acquirente.



Nota Bene: Tutti gli impianti saranno realizzati secondo le vigenti norme di legge in materia. Al termine dei lavori verrà rilasciata ai singoli acquirenti dichiarazione di conformità degli impianti di cui alla Legge 37/08 (ex 46/90).

IMPRESA ESECUTRICE E VARIANTI

All'acquirente, con spese a carico di quest'ultimo ed esclusivamente per l'interno della unità immobiliare oggetto di compravendita, sarà consentito:

- Chiedere varianti distributive; queste potranno essere eseguite a condizione che siano conformi alle vigenti norme edilizie e di igiene;
- L'installazione di materiali diversi da quelli previsti nel "Capitolato dei lavori" previa scelta per tempo per non rallentare il programma di cantiere e con eventuali aumenti di spesa a suo carico.
- L'acquirente, nell'effettuare varianti al progetto edilizio autorizzato dal Comune, dovrà comunque rispettare i contenuti della legge 13/89 concernente il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.
- Eventuali modifiche, variazioni o sostituzioni richieste dall'acquirente che modifichino quanto stabilito dal presente "Capitolato dei lavori" e/o dai disegni sottoscritti dalle parti contraenti, verranno eseguite solo se tecnicamente possibili e solo se richieste in tempo utile e con conferma d'ordine firmata dall'acquirente.

Saranno conteggiate per le sole quantità eccedenti il progetto, tenendo conto della compensazione aritmetica per eventuali quantità non eseguite.

Le opere in variante saranno definite (sia sotto il profilo tecnico che economico) direttamente tra l'acquirente e l'impresa esecutrice dei lavori.

Per ragioni di responsabilità in generale ed in particolare per le garanzie di legge che l'impresa è tenuta a fornire sia al Committente/Attuatore che all'acquirente finale, non è consentito che l'acquirente fornisca e/o posi materiali e componenti di sua proprietà, e ciò fino a quando l'alloggio non sarà passato di sua proprietà e quindi dopo il rogito notarile e comunque potrà realizzare solo quelle opere che non vadano a compromettere l'abitabilità depositata in Comune ed esegua solo quanto consentito dai vigenti regolamenti e nel rispetto del regolamento di condominio che verrà allegato al rogito. Inoltre è fatto divieto all'acquirente di dare disposizioni direttamente agli addetti ai lavori e di accedere al cantiere senza l'accompagnamento della Direzione Lavori o di un tecnico incaricato dalla venditrice previo congruo avviso.

NOTA BENE: il presente capitolato s'intende di massima e quindi la Soc. Attuatrice attualmente proprietaria, di concerto con il Progettista e la D.L., si riservano di apportarvi tutte quelle modifiche che in corso d'opera si rendessero necessarie per la migliore realizzazione e ottimizzazione del progetto senza che per questo il futuro acquirente abbia nulla ad obiettare. In ogni caso verrà assicurato il mantenimento del livello qualitativo delle finiture previste in questo capitolato.