

# CAPITOLATO DI VENDITA PROGETTO “BRUNATI”



## 1. PREMESSA

**Il progetto “BRUNATI” è stato sviluppato con il preciso intento di offrire al cliente una dimora di prestigio, in grado di trasmettere un forte senso di esclusività attraverso scelte mirate di carattere sia formale che funzionale.**

**Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente. Le unità immobiliari saranno consegnate “chiavi in mano” con tutte le caratteristiche di seguito citate.**

## **2. DESCRIZIONE OPERE E FINITURE**

### **2.1 STRUTTURE VERTICALI**

**Divisori delle unità e vano condominiale:**

sono in doppie pareti in cartongesso con lastre accoppiate e sostenute da strutture in alluminio dello spessore variabile da 70 a 100mm con interposto doppio pannello in lana minerale. Il tutto per avere il maggior isolamento acustico ottenendo una parete di spessore superiore ai 20cm.

**Divisori interni alle unità:**

sono in pareti in cartongesso con lastre accoppiate e sostenute da strutture in alluminio dello spessore variabile da 70 a 100mm con interposto pannello in lana minerale. Ove necessario la lastra in cartongesso è sostituita con idrolastra per garantire un'elevata resistenza all'umidità in ambienti come bagni o cucine.

### **2.2 INTONACI**

**Locali interni di abitazione:**

le pareti ed i plafoni di tutti i locali abitabili ubicati al piano terreno, primo e secondo, saranno rivestiti da lastre di cartongesso o rasati a gesso e finemente preparati per la tinteggiatura con pittura bianca lavabile e traspirante. Le pareti dei bagni (parte rivestita in ceramica) saranno lasciate a rustico atte a ricevere il rivestimento ceramico posato a colla.

**Locali adibiti a box e spazio manovra/collettore interrati:**

le pareti ed i soffitti, dove realizzati in calcestruzzo gettato con l'ausilio di cassetture costituite da pannelli o tavole, saranno lasciate a vista, previa adeguata sbavatura dei giunti ed eventuale pulizia e sigillatura di imperfezioni.

**Intonaci esterni:**

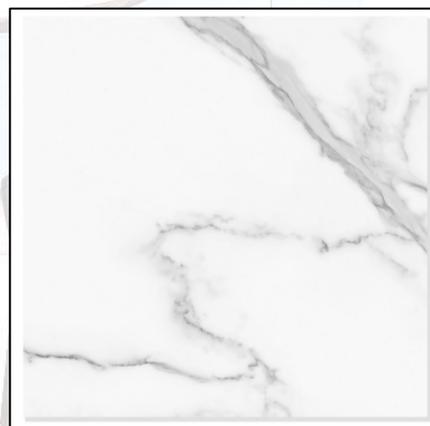
La facciata esterna del fabbricato sarà ricoperta da un cappotto in EPS 100 a conducibilità migliorata, rivestito da un intonaco e una pittura color mattone.

### **2.3 PAVIMENTAZIONE**

**La pavimentazione condominiale:**

e precisamente nel vano scale sarà eseguita posando un gres porcellanato rettificato effetto marmo in tinta bianca con venature grigie formato 60x60 cm (formato ridotto per gli scalini), rifinito da profili in alluminio in tinta argento solo e dove strettamente necessario. Il rivestimento sarà eseguito con le stesse piastrelle fino ad un'altezza di 120 cm.

La pavimentazione delle zone carraie e dei box sarà eseguita in battuta di cemento.



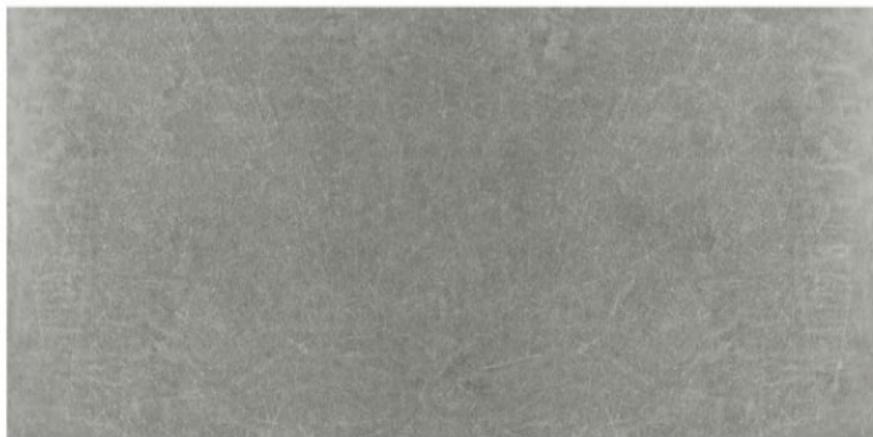
**La pavimentazione interna dell'appartamento:  
è eseguita in piastrelle in gres porcellanato effetto legno con tonalità bianco/grigio  
timber fog rettificato (R9) di dimensioni 120x20cm. La stessa pavimentazione verrà  
usata anche per le tasche esterne evitando variazioni di tonalità e scalini.**



**Il battiscopa è in legno laccato  
bianco altezza 8cm e spessore 1cm  
posato con chiodini e silicone.**



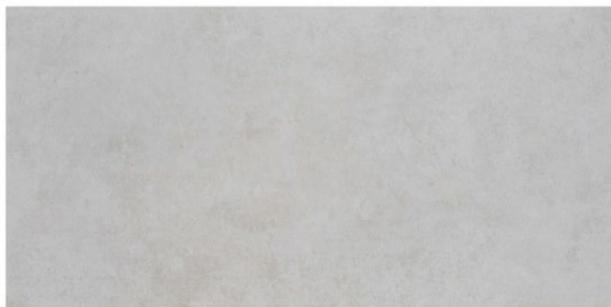
## **2.4 RIVESTIMENTI**



**Il rivestimento del bagno  
principale è eseguito con  
piastrelle in gres  
porcellanato effetto  
cemento rettificato di  
dimensioni 60x120cm,  
posizionate  
verticalmente fino ad  
un'altezza di 1,20m.**

**La parete della doccia del  
bagno principale è  
rivestita in cementina con  
fantasia moderna  
20x20cm e tonalità  
bianco/grigio/nero fino ad  
un'altezza di 2,20m.**





**Il rivestimento del bagno secondario è eseguito con piastrelle in gres porcellanato manila grigio rettificato di dimensioni 26x52cm, fino ad un'altezza di 1,30m.**

**La parete della doccia del bagno secondario è rivestita con piastrelle in gres porcellanato manila muretto grigio rettificato di dimensioni 26x52cm, fino ad un'altezza di 2,30m.**



**Tutti i bordi verticali e orizzontali dei rivestimenti, in entrambi i bagni, che rimarranno a vista perché non giunti ad altri rivestimenti o piastrellature oppure non coperti da nessuna fascia degli infissi, verranno rifiniti con un profilo di finitura in alluminio color argento dello spessore di 12.5mm o similari in base alle esigenze di possa del rivestimento.**

## **2.5 SERRAMENTI**

**Porte:**

**Tutti gli alloggi saranno muniti di portoncino blindato 90x210cm con cilindro di sicurezza europeo pannello esterno color antracite e pannello interno color bianco, con doppia guarnizione e spioncino elettronico. Sono previsti almeno 6 punti di ancoraggio.**

**Le porte interne sono di color bianco 80x210cm con maniglia satinata grigia: a battente all'ingresso di camere e bagni, scorrevoli ove necessario per la divisione tra zona giorno e zona notte.**



### **Infissi:**

**sono di colore bianco internamente e di colore grigio graffite (RAL 7024) esternamente, in doppio vetro e profilo in PVC, con abbattimento acustico e tenuta all'acqua. I serramenti presentano un sistema di sicurezza anti-effrazione con meccanismo di bloccaggio che ostacola l'azionamento dall'esterno.**

**Le maniglie delle finestre sono abbinata alle maniglie delle porte interne. Gli oscuranti ove previsti sono di colore grigio graffite (RAL 7024) in alluminio con alta resistenza all'irraggiamento solare e al gelo.**

**Le finestre ove previsto sono dotate inoltre di zanzariere a scorrimento orizzontale/verticale.**



## **2.6 BASCULANTI E PORTONI**



**Porte basculanti:**  
per box ad apertura manuale in lamiera stampata zincata e con telaio in tubolare, con contrappesi per un corretto bilanciamento e completi di serratura a cilindro e maniglia, altezza 250cm. Eventuali porte "passo pedonale" inserite nella basculante dovranno essere preventivamente richieste e concordate extra contratto.

### **Porte tagliafuoco:**

**di collegamento tra boxes e locali accessori, dove necessarie, del tipo REI 120', omologate e poste in opera secondo i dettami delle normative vigenti (dette porte verranno poste in opera laddove il progetto preveda porte con la dicitura REI).**

## 2.7 IMPIANTISTICA

**L'impianto idrico-sanitario:**

**l'acqua calda è preriscaldata da una pompa di calore per abbattere i costi derivanti dal consumo del gas e successivamente prodotta dalla caldaia a condensazione di ultima generazione distribuita tramite tubazioni multistrato isolate.**

**Il bagno è allestito con sanitari sospesi, bidet e wc con coperchio sedile soft-close, in ceramica bianca lucida e un lavabo bianco sospeso con cassetteria integrata e specchio.**



**La rubinetteria e il soffione doccia sono in acciaio cromato.**



## **Impianto di riscaldamento:**

**L'impianto di riscaldamento radiante a pavimento sarà autonomo e indipendente, alimentato da una caldaia a condensazione di ultima generazione per riscaldare tutta l'unità immobiliare. Nei bagni sarà installato un termoarredo elettrico per fornire il massimo confort. Per la produzione di acqua calda sanitaria e la riduzione ai minimi dell'utilizzo del gas è stato previsto uno scaldabagno in pompa di calore.**



**Verrà eseguita la predisposizione dell'impianto di climatizzazione prevedendo uno split per la zona giorno e uno per ciascuna camera da letto con macchina esterna.**

## **Impianto elettrico:**

**L'impianto elettrico di ogni unità immobiliare partirà dal contatore ENEL posto nell'apposito vano, realizzato sulla recinzione più vicina, e sarà realizzato a Norme CEI. Nel tratto esterno correrà entro tubo in PVC predisposto; internamente sarà, invece, realizzato con tubazioni in PVC flessibile di sezione regolamentare, tipo pesante, e sarà posato sottopavimento o incassato nelle pareti. Conduttori di sezione adeguata, con marchio di qualità, con due linee sezionate, partendo dal centralino interno dotato d'interruttore generale differenziale ed interruttori automatici. Le apparecchiature di comando saranno del tipo con placche in tecnopolimero bianche e frutti bianchi.**

### **Illuminazione per i vani condominiali:**

**sono previsti punti luce a LED in quantità sufficiente, comandati da interruttori crepuscolari o temporizzati; le linee di alimentazione saranno posate entro tubazioni interrato e le sezioni dei cavi elettrici saranno adeguate. Per ogni unità abitativa è previsto almeno un punto luce esterno, comandato da interruttore.**

### **Impianto telefonico:**

**saranno predisposte tre prese con relative tubazioni vuote per ogni singola unità immobiliare, con montanti e derivazioni in conformità alle norme TELECOM (una in un soggiorno, una in camera ed una nel locale accessorio laddove previsto).**

#### **Impianto antenna TV e parabola centralizzata:**

Saranno predisposte un minimo di tre prese TV per ogni unità abitativa, (una in un soggiorno con ricezione satellitare, una in camera ed una nel locale accessorio laddove previsto). I materiali saranno di primaria marca; il centralino di alimentazione ed amplificazione dovrà garantire una perfetta ricezione, in conformità alle norme CEI vigenti.

#### **Impianto di messa a terra:**

sarà conforme alle norme vigenti. Sarà disposta una colonna montante, di sezione idonea, dalla quale, a mezzo di morsetti, partiranno le derivazioni; la colonna montante farà capo ad una puntazza, o più, poste esternamente. Una derivazione, sempre di 16 mmq, collegherà il centralino TV, il palo di sostegno dell'antenna ed il quadro servizi scala. Tutte le prese, di tutti gli impianti, avranno la messa a terra con sezione non inferiore al conduttore di fase, come pure saranno messe a terra tutte le apparecchiature degli impianti; tutte le puntazze di messa a terra del fabbricato condominiale saranno raccordate tra loro, come pure la messa a terra dell'illuminazione esterna, in modo da garantire il più basso valore OHM possibile e, se risulterà troppo elevato, saranno predisposte ulteriori puntazze e piastre di rame, in modo da garantire quanto sopra.

#### **Descrizione dei materiali:**

Saranno tutti di primaria marca. I conduttori dovranno essere di sezione adeguata ai carichi previsti, a norme CEI; i pezzi di incasso saranno di marca primaria; il tubo sarà del tipo rigido o corrugato. Ad ogni derivazione corrisponderà una scatola nella quale verranno effettuate le giunture mediante l'uso di morsetti, isolati con serraggio a vite. Gli impianti saranno eseguiti a regola d'arte, a Norme CEI, in osservanza alle prescrizioni dell'Ente fornitore dell'Energia Elettrica ed alle Norme Vigenti.

#### **Impianto fotovoltaico:**

La palazzina godrà di un impianto fotovoltaico comune da 6KW per contenere le spese condominiali. Per ogni unità immobiliare verrà realizzata la predisposizione per l'impianto fotovoltaico in copertura. L'acquirente finale potrà richiedere l'installazione di inverter e pannelli per avere l'immobile consegnato ulteriormente accessoriato.



### **3. PRECISAZIONI E CONCLUSIONI**

**Si specifica che le immagini inserite nel presente capitolato sommario devono essere considerate puramente indicative e non vincolanti, e hanno il solo scopo di esemplificare quanto descritto.**

**Eventuali varianti richieste dall'acquirente, rispetto ai prodotti scelti dal Venditore, dovranno essere vagliate dal Venditore e dalla D.L. nonché concordate per iscritto anche dal punto di vista economico.**

