

IMMOBILIARE VALVERDE- ROVIGO CITY HOUSE

## PRESENTAZIONE DELL'INTERVENTO

A Rovigo all'incrocio tra via Levico e via del Sacro Cuore proponiamo un esclusivo fabbricato di 24 unità abitative e 3 attività commerciali dall'elegante architettura moderna.

Situato in posizione strategica ed estremamente comodo a tutti i servizi e mezzi di trasporto che il centro cittadino è in grado di offrire.



Chi sceglie di vivere in case in Classe A4 sposa un nuovo stile di vita. Punta a coniugare sostanza ed estetica, a rispettare la propria salute. E' come fare un salto nel passato stando però attenti a tutelare l'ambiente e contribuire a salvaguardare il pianeta per un futuro sostenibile. La cura nei particolari, la qualità dei materiali messi a disposizione dal capitolato lavori, la luminosità, la vivibilità e la gestione degli spazi interni saranno gli elementi caratterizzanti ed imprescindibili che impreziosiranno l'intervento.

## CAPITOLATO TECNICO DESCRITTIVO

### 1 - SCAVI E SBANCAMENTI

**Scavo di sbancamento** per l'edificazione del fabbricato con relativo smaltimento del terreno in eccesso, nella misura e profondità stabilita dal progetto fornito e approvato dalla DD.LL.

**Riempimento** dell'area con livellamento e costipazione per gli spessori di riempimento.



### 2 - STRUTTURA IN C.A.

**Magrone** di sottofondazione di idoneo spessore, atto alla posa del ferro di armatura.

**Ferro** di armatura, per tutte le opere in c.a., secondo le tavole dello strutturista.

**La platea** in calcestruzzo è realizzata secondo le tavole statiche del calcolatore su tutta l'impronta del piano d'appoggio.

**Pilastri, travi in spessore e fuori spessore, cordoli**, dove necessari, in calcestruzzo armato con criteri antisismici della zona di appartenenza, con superfici a faccia vista e non, sia all'interno delle murature che casserati nei 4 lati, il tutto per un'altezza massima continua non superiore a 3 m, in ottemperanza a quanto riportato nelle tavole statiche del calcolatore e secondo indicazioni della DD.LL.



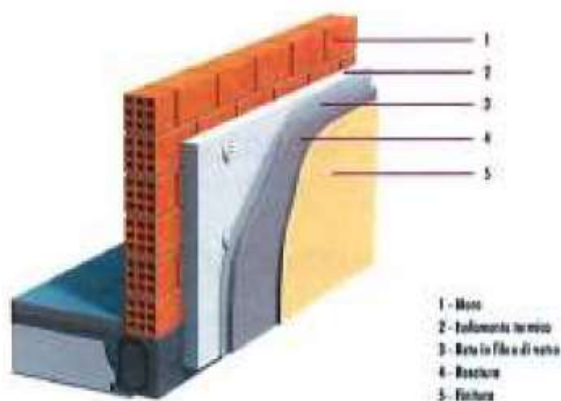
**Solai e poggiali** realizzati in calcestruzzo armato pieno, in struttura mista prefabbricata tipo Predalles o in latterocemento, ed eseguiti in ottemperanza a quanto riportato nelle tavole statiche del calcolatore compresi travi, cordoli e strutture idoneamente armate.

**Scale e rampe** in calcestruzzo armato con consistenza e classe di esposizione stabiliti in ottemperanza a quanto riportato nelle tavole statiche del calcolatore e degli elaborati grafici esecutivi.

I parapetti dei poggioli sono in muratura o in ferro, dello spessore e con lavorazione impartite dalla DD.LL. E' inoltre compresa, per i parapetti in muratura, la realizzazione di pilastri ogni 3 m ca., per l'irrigidimento della struttura. Rivestiti esternamente con cappotto e finitura a intonachino, o in doghe in legno composito (WPC) ancorate mediante struttura metallica e internamente intonacati. Il tutto ricoperto superiormente da latteneria in lamiera preverniciata.



### 3 - MURATURE, COPERTURE, OPERE ACCESSORIE



**Muratura perimetrale** esterna eseguita, in base alle necessità costruttive, seguendo due tipologie di lavorazione. Prima tipologia: in blocchi di laterizio modulare di cm 25, intonacati sulla superficie interna ed esternamente rivestiti da un isolamento termico per esterno ad alta densità e di spessore variabile da 5 a 14 cm, rifinito a intonachino. Seconda tipologia: in due adiacenti parametri murari in blocchi di laterizio da 8 o 12 cm, separati da uno strato di isolante termo-acustico interposto tra di essi.

**Le pareti divisorie** tra le unità sono formate da due parametri murari in elementi di laterizio, Poroton-tramezze, ad elevato potere fonoisolante e bassa trasmittanza termica e separati da uno strato isolante. Alcune pareti sono in seguito rivestite da una struttura in cartongesso per permettere il passaggio delle tubazioni e/o per il rivestimento estetico. Il tutto secondo quanto disposto dalla DD.LL.



**Le pareti interne**, tra locali della stessa unità, sono realizzate in laterizio tradizionale o in Poroton-tramezze, elementi ad elevato grado termo-isolante, con spessore "grezzo" da 8 cm, lavorate in malta bastarda ed intonacate su ambo i lati.

## IMMOBILIARE VALVERDE- ROVIGO CITY HOUSE

**Il tetto** è realizzato come da indicazioni dello strutturista, impermeabilizzato mediante posa di barriera al vapore. L'isolamento della copertura è composto da un idoneo strato di materiale termo isolante e guaina bituminosa elastomerizzata armata e verrà installata un'apposita struttura in grado di sostenere i pannelli fotovoltaici, ove presenti. La copertura semicircolare è realizzata in apposita lamiera grecata preverniciata per tetti. L'impermeabilizzazione delle terrazze sarà costituita da strato di guaina elastomerica armata, e risolto sulle murature. Il tutto sarà realizzato secondo le indicazioni della DD.LL.

**Opere di lattoneria** quali scossaline, coprimuro, converse per camini e comignoli saranno realizzati in lamiera preverniciata.

**Soglie e davanzali** saranno realizzati in marmo di Trani o Botticino classico, dello spessore di cm 3, e provvisti di un apposito pannello per l'eliminazione del ponte termico.

**Colonne di scarico** per acque bianche, nere, cucine e colonne di sfiato, in polietilene insonorizzato.



**Tubazioni per canne di aspirazione**, per cucine e bagni ciechi, in PVC rosso isolato acusticamente. L'aspirazione è eseguita con apposito motorino ad espulsione. **Tutte le colonne di aspirazione saranno collegate a scarico condensa.**

**Condotte di scarico** acque bianche e nere, esterne al fabbricato, per il convogliamento di tutte le acque presso le condotte stradali, saranno realizzate con appositi tubi in PVC o polietilene, posizionati su idonei scavi, con relativi pozzetti di collegamento in cemento, tappi a vite, pezzi speciali e quant'altro risulta necessario per il raggiungimento dell'autorizzazione allo scarico presso gli idonei enti competenti.

**Conduzioni** esterne per servizi Telecom, Enel, Acqua, dispersori massa a terra e servizi in genere, realizzate con PVC corrugato, pozzetti e coperchi in cemento o ghisa per raccordo e collegamento come da indicazioni della DD.LL.

#### **4 - ISOLAMENTI, COIBENTAZIONI E IMPERMEABILIZZAZIONI**



**Isolamento a cappotto**, di spessore variabile da 5 a 14 cm, sulle pareti verso l'esterno eseguito mediante applicazione di lastre in Polistirene espanso sinterizzato EPS o similari il tutto come previsto dalla normativa vigente e con relativa rasatura armata come funzione di taglio termico, nell'intradosso dei solai delle terrazze e nei muretti dei poggiali sarà realizzato, dove necessario, cappotto con pannello di polistirene espanso EPS, dello spessore da 3 a 8 cm. Il tutto come da direttive della DD.LL.

**Strato impermeabilizzante** su zone esterne dei solai, terrazze e poggiali eseguito con doppia membrana bituminosa elastomerizzata secondo indicazioni impartite dalla DD.LL.

#### **5 - INTONACI:**

**Intonaco grezzo per esterni** in apposita malta premiscelata in polvere. Compresa la posa di paraspigoli in lamiera di acciaio. La finitura delle pareti esterne sarà realizzata mediante l'applicazione di rivestimento minerale fibrato a base di resine acriliche e silossani (intonachino), ad elevata protezione da agenti atmosferici, inquinamento, batteri, funghi e alghe. Le lavorazioni e le colorazioni saranno impartite dalla DD.LL.

**Intonaci interni** degli appartamenti con grezzo di apposita malta premiscelata per intonaci e finitura al civile a grassello frattazzato. Compresa la posa di paraspigoli in lamiera di acciaio. Tutte le pareti ed i soffitti verranno tinteggiati mediante l'applicazione di due mani di pittura traspirante color bianco.



#### **6 – MASSETTI**

**Massetti di sottofondo** ai pavimenti interni e ai disimpegni comuni composti da una stesura di massetto alleggerito, con sfere di polistirolo, atto a garantire la copertura dei tubi, e successiva posa di massetto di allettamento in sabbia e cemento tradizionale, senza acceleranti di presa, e compreso di fibre d'armatura e di specifico additivo fluidificante per la stesura sopra alle bugne del pannello per pavimenti radianti. Una fascetta adesiva prestampata in polietilene, atta a costituire un idoneo punto di chiusura tra la muratura e il pavimento, verrà posta lungo tutti i perimetri delle pavimentazioni. Un materassino anti-calpestio verrà steso per l'isolamento acustico. Il tutto verrà realizzato secondo le indicazioni impartite dalla DD.LL.

## **7 - PORTONI SEZIONALI**

**Sezional**i composti da pannelli sandwich in lamiera di acciaio e poliuretano espanso ad alta densità, preverniciato bianco RAL 9016, con predisposizione per motorizzazione e completi di guarnizioni e accessori. Saranno dotati di aperture o griglie per la ventilazione dei garage, che avverrà tramite apposite bocche di lupo.

**Il portone di accesso** all'autorimessa sarà di tipo basculante, a rete, motorizzato con comando a distanza.



## **8 - SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI**

Per porte interne a battente saranno installate opere morte in legno, mentre per porte scorrevoli casematte modello a scomparsa. Le opere morte per portoncini blindati d'ingresso saranno in ferro zincato dotate di apposite zanche. I monoblocchi dei serramenti esterni saranno in EPS, comprensivi di spallette termoisolanti in osb3 110x50, con alloggiamento guida a scorrimento per avvolgibili e predisposizione per l'alloggio di zanzariera.

**Serramenti esterni** in PVC bianco massa, profilo Veka mod. linea Softline VP 70 RN 35 da 70 mm con numero 2 guarnizioni di tenuta su anta e telaio. Ad 1 o 2 ante con vetrocamera di sicurezza su porte-finestre 33,1-16-33,1 e su finestre 33,1-18-4, con canalina calda, gas argon e B.E. Le finestre saranno con meccanismo a vasistas, ad eccezione degli alzanti scorrevoli.

**Serramenti esterni** all'ingresso degli edifici con struttura in alluminio a taglio-termico, con colore a scelta della DD.LL.

**Porte REI** dotate di maniglione antipanico saranno installate per l'accesso ai ripostigli ed ai vani scala, nel rispetto della normativa vigente.

**Gli avvolgibili** in alluminio coibentato, misura stecca 12x50, verniciati con RAL come da indicazioni della DD.LL. installati su tutti i fori ad eccezione di porte finestre scorrevoli, ad apertura elettrica e con predisposizione per una centralina di apertura/chiusura generale di tutti gli avvolgibili di una stessa unità.



**Serramenti interni:** porta a battente rivestita in laminato bianco, telaio in listellare, cornici in legno multistrato con numero 3 cerniere a scomparsa, chiusura magnetica e maniglia tipo quadra argento satinato o similari.

**Portoncino d'ingresso** alle unità, Dierre blindato, ad 1 anta in classe 3 anti-efrazione costituito da battente scatolato con monolamiera sulle due facce con rinforzi ad omega, ferramenta di attacco con cerniere registrabili, serratura di sicurezza a doppia mappa con 3 pistoni di bloccaggio e 4 rostri anti-strappo laterali. Para-spifferi inferiore, limitatore di apertura e spioncino. Accessori interni satinati simili a quelli dei serramenti interni, pomolo quadro esterno. Rivestimento pannello interno bianco liscio, pannello esterno da 7 mm con colorazione a scelta della DD.LL. Consegna chiavi definitive sigillate.



## **9 - PAVIMENTI E PARTICOLARI DEGLI APPARTAMENTI**



**Pavimento per zona giorno e cucine** eseguito in gres porcellanato spessore mm 9-10 in formato 30x60 o 60x60, posato dritto con fuga adatta per pavimento radiante, compresi oneri per trasporto e sfrido di materiale, leganti di colore bianco o grigio, stucco per fughe con colorazioni standard (grigie), il tutto per le varietà di materiale proposto presso sala mostra predisposta con ambientazioni di vari colori. A motivo della presenza del pavimento radiante sarà possibile esclusivamente la posa diritta su locali ampi e non diagonale.

**Pavimenti e rivestimenti per zona bagni e cucine** in Gres porcellanato dimensioni massime cm 30x60, posate su tutto il perimetro ad una altezza max 110-120 cm dal pavimento, nelle zona doccia il rivestimento sarà realizzato ad un'altezza max di 220 cm, compresi leganti da interno di colore bianco o grigio, stucco per fughe di colore standard. Il tutto per le varietà di materiale disponibile presso la sala mostra predisposta con design moderno ed attuale. Sono esclusi profili in acciaio, decori e mosaici o greche.

**Pavimento per poggiali e terrazze** del tipo "galleggiante" costituito da piastre in gres porcellanato e posato su piedini regolabili in PVC, di dimensioni e colore disponibili presso la sala mostra.

**Battiscopa per poggiali, terrazze e portici** in ceramica, eseguito con le medesime piastrelle del pavimento o in lamiera preverniciata silver, a discrezione della DD.LL.

## IMMOBILIARE VALVERDE- ROVIGO CITY HOUSE

Per le camere da letto sarà posato un pavimento in gres porcellatato spessore 9-10 mm "effetto legno", larghezza da 120 a 150 mm, lunghezza da 700 a 1.200 mm, o dimensioni simili.

Il tutto per le varietà di materiale proposto presso il salone espositivo.



**Battiscopa** con impiallacciatura in legno laccato bianco applicato su tutti i locali abitabili, altezza mm 50 spessore mm 10, applicato con siliconatura posteriore e chiodatura superficiale.

### **10 - OPERE IN FERRO**



**Griglie di areazione** in ferro alloggiare nel rispetto della normativa antincendio.

**Parapetti e corrimano** in ferro posati secondo direttive della DD.LL. nel rispetto dei canoni di sicurezza.

### **11- IMPIANTI**

**Impianto elettrico delle unità abitative** secondo schema descrittivo in allegato (Allegato D), il quale comprende formazione di linee dorsali per alimentazione e distribuzione utenze, per punti luce, punti presa, punti presa TV e punti prese telefoniche/dati, predisposizioni con sole tubazioni per impianto anti-intrusione ed impianto di condizionamento, con arrivo in zona giorno ed in zona notte; quadro elettrico di smistamento e protezione delle linee garage, abitazione e inverter, posto nei vani tecnici del piano terra; quadro elettrico generale dell'abitazione costituito da un centralino completo di interruttori automatici per suddividere linee luce e F.M., salvavita magnetotermico, interruttore automatico di scorta, derivazione diretta per piano ad induzione della cucina; una presa stagna esterna su terrazzo in ragione di n.1 per appartamento, tapparelle ad apertura elettrica e predisposizione per una centralina generale per l'apertura/chiusura di tutti gli avvolgibili dell'unità, impianto videocitofonico, punto luce e presa su ogni garage per la motorizzazione del portone sezionale e materiale di consumo necessario. Frutti elettrici del tipo Vimar Arkè o Linea, con placche in tecnopolimero standard bianco. Il tutto sarà eseguito in perfetta ottemperanza alle disposizioni ai sensi DM 37/08 e Testo unico sul risparmio energetico con rilascio finale dei certificati di conformità per pratica di agibilità. Ogni unità avrà in dotazione: pulsante campanello all'ingresso con targhetta porta nome, videocitofono ed apri-porta; un punto luce in media per locale, due per cucina e soggiorno, con commutazione nei soggiorni e deviazione nelle camere dei disoblighi, due prese di luce ed una di forza in media per locale; termostato ambiente digitale in zona giorno e zona notte, i locali bagni avranno un apposito elemento "scaldasalviette"; punti presa TV e punti presa tel/dati in soggiorno e nelle camere; plafoniera di emergenza nel soggiorno; predisposizione con sole tubazioni per impianto antifurto del tipo volumetrico e per posa fibra; il tutto come da descrizione allegata.



## IMMOBILIARE VALVERDE- ROVIGO CITY HOUSE

Ogni unità abitativa sarà dotata di impianto da 3 kW,

**Impianto d'allarme** : sarà eseguita la sola predisposizione, impostando le tubazioni corrugate per il funzionamento futuro di punti di rilevazione volumetrica, sirena e barriera esterna.



**Impianto elettrico delle attività commerciali** secondo schema descrittivo in allegato, il quale comprende formazione di linee dorsali per alimentazione e distribuzione locali, per punti luce e prese, predisposizione con sole tubazioni per prese dati e impianto anti-intrusione, quadro elettrico principale costituito da un centralino completo di interruttori automatici per suddividere linee F.M. e luce, salvavita magnetotermico, impianto di climatizzazione indipendente, e materiale di consumo necessario. Frutti elettrici del tipo Vimar Arkè o Linea, con placche in tecnopolimero standard bianco. Il tutto sarà eseguito in perfetta ottemperanza alle disposizioni ai sensi DM 37/08 e Testo unico sul risparmio energetico con rilascio finale dei certificati di conformità per pratica di agibilità. Ogni attività avrà in dotazione: punti luce a soffitto, punti luce di emergenza, punti presa di forza; n° 2 termostati ambiente digitale nei locali; aspiratore vortice nei bagni cechi; prese TV e prese dati; predisposizione con sole tubazioni per impianto anti-intrusione; il tutto come da descrizione allegata.

**Impianto elettrico comune** comprenderà tutte le parti comuni dei locali ed esterne, quali: vani scala e vani comuni, ascensori, aiuole e piazzette comuni, impianto fotovoltaico, impianto videocitofonico esterno, impianti di sollevamento (pompe). I quadri elettrici comuni alimenteranno luci, prese e luci di emergenza dei vani comuni, degli ascensori e degli impianti nell'autorimessa.

**Impianto fotovoltaico** interesserà l'alimentazione delle parti comuni, quali ascensori, impianto di riscaldamento e luci degli ambienti comuni. Si stima l'installazione di 35 kW, ma potenza e tipologia dell'impianto saranno determinati in fase di realizzazione considerando vari fattori quali dimensioni, esposizione e materiali utilizzati, nonché lo sviluppo tecnologico. Il tutto verrà concordato con la DD.LL. Inoltre verrà predisposta la posa di sole tubazioni per gli attici che potranno richiedere un impianto fotovoltaico autonomo.

**Impianto ascensore:** composto da 2 ascensori, uno per ogni vano scala, a 7 fermate con caratteristiche come da scheda tecnica validata dalla DD.LL., ad azionamento elettrico, e compreso di collaudi.

Il tutto rispondente alle normative della direttiva 2014/33/UE e Nuovi EN81-1, norme di compatibilità Elettromagnetica (UNI EN 12015-2005 e uni 12016:2005 ai sensi della direttiva 2014/30/UE) e legge 13/89 per il superamento delle barriere architettoniche.





#### **Impianto idrotermosanitario**

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria sarà alimentato da pompa di calore inverter aria/acqua marca Samsung o LG, centralizzato, con contabilizzatori di riscaldamento e acqua calda sanitaria individuali per ogni unità, localizzato presso le apposite centrali termiche secondo le normative vigenti, il tutto per offrire il massimo risparmio energetico e la massima affidabilità di servizio. L'impianto sarà alimentato dall'impianto fotovoltaico e/o dalla linea elettrica comune.

Gli impianti di riscaldamento saranno del tipo a pavimento radiante per la stagione invernale; mentre per la stagione estiva a split.

**L'impianto idrico sanitario** eseguito con tubazioni in multistrato (con isolamento classe 1) complete di raccordi e pezzi speciali, guarnizioni, staffe, supporti, dime e accessori di completamento.

Impianto di scarico eseguito con tubazioni in polietilene silenziato, compreso raccordi e giunti di ripresa su ogni piano, per scarichi condensa climatizzatori, le lavatrici saranno collegate alle medesime condotte dei bagni, le quali saranno prolungate fino al tetto per costituire colonna di ventilazione. Termosifoni scaldasalviette in acciaio smaltato, (scalda salviette on/off) a tubi orizzontali. Pavimento radiante poggiate su pannello bugnato dello spessore complessivo di mm 45, tubo multistrato diametro 17 mm, posizionato su tutti i locali abitabili.

Termostati ambiente normale digitale per il controllo del riscaldamento delle zone giorno e delle zone notte, comprese testine elettriche di chiusura/apertura applicate sul collettore.

**Impianto di condizionamento** autonomo per ogni unità, saranno eseguite le sole predisposizioni delle tubazioni per un impianto a sistema tipo "split" ad espansione diretta, per l'installazione dei terminali in zona giorno ed in zona notte.

Allaccio per lavatrice con imbocco a sifone e rubinetto acqua fredda per alimentazione di lavaggio. Predisposizione esterna di un punto acqua su terrazzo in ragione di n 1 per appartamento.

**VMC Impianto di ventilazione meccanica del tipo "puntuale"** conforme alla L.10, costituito da fori sulla muratura perimetrale, in numero di 3 per ogni unità, e installazione di cassetta per alloggio unità vmc, il tutto inteso di sola predisposizione.

**Sanitari** interni in porcellana filo parete marca Lft modello Spazio Lft 20 o similari, compreso cassetta ad incasso e piatti doccia ribassati in ardesia o similare, con miscelatore, compreso bastone di scorrimento e tubo cromato flessibile o con doccino e soffione a parete rotondo. Rubinetterie cromate con gruppi di miscelazione marca Mamoli modello Logos.. Misura del piatto doccia cm 100x80 – 70x90. La scelta dei sanitari, delle rubinetterie e dello scaldasalviette (quest'ultime marca Ares EI elettrico 1462/580) sarà a discrezione dell'acquirente. Eventuali differenze di prezzo, dovute alla scelta di modelli o marche extra capitolato, dovranno essere contrattate con i nostri fornitori.

Per motivi di gestione, legati anche al piano operativo di sicurezza, la scelta dei fornitori avverrà a nostro insindacabile giudizio e non potrà essere modificata.

**Impianto di sollevamento** delle acque meteoriche, verrà installata un apposita stazione di rilancio (pompe di sollevamento) all'interno delle vasche di accumulo nel piano interrato, e sarà dotata di gruppo di continuità.

## **12- SISTEMAZIONI E FINITURE ESTERNE**

**Pavimento per negozi e piazza-portico** sarà in gres porcellanato con scelta a discrezione della DD.LL., dimensioni massime cm 15x15 o 15x40.

**Rivestimento delle scale interne** realizzato in Gres porcellanato o in marmo di Trani o Botticino classico, compreso battiscopa e pezzi speciali.

**Rivestimento delle scale esterne** in Gres porcellanato per garantire una superficie antiscivolo.

**Rivestimento di marciapiedi e spazi comuni** in Gres porcellanato.

**Sistemazione aiuole** mediante ghiaio lavato posto su tessuto non tessuto o con riempimento in terreno vegetale per la piantagione di piante ornamentali.

La **classe energetica** delle singole unità abitative sarà certificata A4.

Tale capitolato è stato redatto considerando il progetto preliminare, ma potrà subire delle variazioni a conseguenza delle indicazioni impartite dalla DD.LL.

In allegato: schema descrittivo dell'impianto elettrico.

### **PRESCRIZIONI GENERALI E PARTICOLARI**

La Società Costruttrice si riserva, ad esclusivo ed insindacabile giudizio della Direzione Lavori, di eseguire in corso lavori, tutte le eventuali varianti che riterrà opportune o necessarie per migliorare l'opera prevista o il tipo di materiali e finiture elencati nel presente, sia nell'ipotesi di necessità da mancate forniture o cessazione dell'attività di ditte produttrici, sia nell'ipotesi di migliore scelta offerta dal mercato o scelte proprie della Direzione Lavori.

Nonché di installare parti meccaniche (pompe di calore, ACS, pannelli fotovoltaici, quadri elettrici, ecc...) occorrenti all'immobile nelle posizioni che riterrà più idonee.

In ogni caso la Società Costruttrice si impegna e presta garanzia nel senso che la eventuale sostituzione dei materiali e finiture avverrà soltanto con materiali e finiture di valore e pregio pari o superiore rispetto a quelli descritti, il tutto a titolo gratuito, nessun indennizzo per alcun titolo competerà alla parte acquirente e/o suoi aventi causa.

Le strutture portanti, indicativamente segnate nelle piante, non sono impegnative né nella misura né nella posizione potendo esse subire variazioni in conseguenza di necessità statiche rivelatesi in corso di esecuzione.

L'impresa si riserva in corso d'opera o alla fine dei lavori, di approntare, discrezionalmente ed insindacabilmente qualsiasi modifica, variante e trasformazione alle parti generali e particolari del progetto compresi i sottotetti, le altezze di colmo, di gronda, le linee di pendenza delle falde di copertura, le coperture di lucernari o abbaini, finestre, terrazzi, aggiunta di pilastri, particolari di dettaglio; che non alterino, però la consistenza e la qualità delle unità promesse in vendita, senza alcuna possibilità di sindacato o di opposizione da parte degli acquirenti, e senza alcun diritto per loro di ottenere risarcimenti, indennizzi o rimborsi.

Ogni simbolo di arredamento rappresentato nei disegni è puramente indicativo, e potrà essere confermato o adeguato in base a particolari esigenze del calcolatore statico o per altre occorrenze costruttive; lo stesso dicasi per particolari, grafie e posizionamento di finiture esterne ed interne riportati nelle planimetrie, elaborati grafici e rappresentazioni foto realistiche di progetto che, pertanto, devono intendersi indicative.

I tipi di pavimento e rivestimento, eventualmente mostrati alla parte acquirente per la scelta saranno puramente illustrativi; legno e marmi sono materiali naturali soggetti a cambiamento morfologico e variazione cromatica nonché soggetti a movimenti fessurativi.

Non è data la possibilità all'acquirente di scorporare lavorazioni o forniture dall'intera opera; pavimenti, serramenti, finiture varie nonché impianti dovranno essere scelti tra quanto proposto o presso i fornitori, ciò al solo fine di poter godere a pieno della garanzia sull'intera unità acquisita che altrimenti non potrebbe sussistere.

**Eventuali maggiorazioni dovranno pagarsi PRIMA DELL'ORDINE DI VARIANTE , pena la non esecuzione delle stesse .**

L'acquirente resta edotto che le altre unità, facenti parte del complesso residenziale possono essere consegnate in tempi diversi e quindi tacitamente promette alla ditta costruttrice, di eseguire i lavori di adattamento e di utilizzazione senza vantare diritti o compensi speciali se ciò dovesse avvenire con notevole differenza di tempo.

*Per quanto riguarda le opere eventualmente già eseguite nel momento della firma del Preliminare di Compravendita l' Acquirente le dichiara accettate come viste e piaciute anche se difformi dal presente Capitolato.*

## IMMOBILIARE VALVERDE- ROVIGO CITY HOUSE

**N.B. LE IMMAGINI RIPORTATE NEL PRESENTE CAPITOLATO SONO DA CONSIDERARSI INDICATIVE E NON VINCOLANTI**

### **OSSERVANZA DELLE LEGGI, NORME, DECRETI E REGOLAMENTI:**

Al fine di garantire che l'immobile è eseguito seguendo scrupolosamente gli schemi tecnici, approvati dall'Amm. Comunale o forniti dalla D.L., qui di seguito si elencano le disposizioni di legge che regolano le opere e gli impianti di ogni alloggio:

- Solai: D.M. 26/03/80 e vigenti N.T.C. – norme relative ai solai misti c.a. e blocchi forati in laterizio.
- Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda DM 37/08  
Legge 373 del 30/04/76 e successive integrazioni: norme per il contenimento del consumo energetico.  
D.M. 1/12/75: norme di sicurezza D.M. 28/06/77 n. 1052: normative per l'impianto di riscaldamento.
- Impianto igienico-sanitario DM 37/08  
Saranno scrupolosamente eseguiti secondo gli schemi tecnici forniti dalla D.L. e comunque in osservanza delle norme dettate dall'uso comune.  
Comunque l'impresa esecutrice dà garanzia dell'idoneità tecnico-funzionale degli impianti eseguiti.
- Impianto elettrico DM 37/08 – CEI 64/08  
L'impresa esecutrice osserverà le più recenti norme del Comitato Elettrotecnico Italiano (C.E.I.), le tabelle d'unificazione U.N.E.I. nonché la norma di prevenzione infortuni. L'impresa comunque osserverà le disposizioni delle aziende ENEL, SIP;  
Impianto fognario: sarà eseguito secondo le disposizioni imposte dall'Amm. Comunale e dalle norme della legge 319/73.  
**Si precisa che gli isolamenti termici soddisfano i requisiti dei D. lgs 192/2005 e 311/2006.**

Allegato D

**IMPIANTO ELETTRICO**

Le porzioni condominiali, i vani comuni dell'autorimessa ed i vani scala saranno da elettrificare collegandoli all'utenza generale condominiale;

- Sul portico e sui vani scala saranno installati corpi illuminanti a led o puntiformi;
- Ogni box auto privato sarà fornito di n 1 interruttore, n 1 punto luce incluso corpo illuminante e n 1 presa da 10/16 A per l'elettrificazione del portone sezionale;
- Predisposizione collegamento ascensori con relativi quadri elettrici;
- Impianto di messa a terra;
- Fornitura e posa di impianto video-citofonico con una pulsantiera per scala, vicina al portoncino di ingresso;
- Predisposizione per transito connessione impianto fotovoltaico dai tetti;
- Realizzazione di impianto elettrico condominiale per gli spazi comuni interni conforme alla norma CEI 64-8 vigente, mediante l'installazione di apparecchi di illuminazione in numero e potenza adeguati alla normativa vigente, i frutti saranno della ditta Vimar serie Arkè o Linea, con placche in tecnopolimero bianche;
- Connessione ed installazione degli apparecchi di illuminazione o strip led in numero e potenza adeguati su vani scala, terrazzi privati e parti comuni interne ed esterne;
- Fornitura e posa di luci di emergenza sui vani scala e parti comuni con corpo in materiale plastico autoestinguento con grado di protezione IP40/IP55, completi di lampada a led con batteria tampone;
- Collegamento elettrico dei portoncini condominiali;
- Collegamento dal contatore condominiale ai quadri elettrici e sottoquadri;
- Fornitura e posa di impianto di ricezione televisiva del tipo centralizzato per gli interi fabbricati, mediante l'installazione di antenna digitale terrestre con idoneo amplificatore;
- Fornitura e posa corrugati per connessione telefonica;
- Realizzazione di predisposizione per l'impianto fotovoltaico autonomo degli attici, mediante la posa di tubo corrugato e scatole di raccordo fino al tetto, con predisposizione per la futura posa degli inverter all'interno del vano tecnico o delle abitazioni;
- Realizzazione di impianto elettrico interno alle abitazioni, conforme alle norme CEI 64-8 livello 1, mediante l'installazione del quadro elettrico generale con almeno due linee (prese, luci, piano ad induzione, pompa calore, predisposizione per allarme e VMC puntiforme) adeguato secondo le normative vigenti per una potenza di 3 KW, il tutto realizzato con rete sottotraccia. Frutti della ditta Vimar serie Arkè o Linea con placche in tecnopolimero bianche.

L'impianto delle abitazioni sarà così ripartito:

- Soggiorno-cucina: n 1 punto luce ogni 10 mq ca., n 10 prese, n 4 punti comando luce, presa telefonica e presa TV, sulla cucina verranno installate due prese Schuko;
- disimpegni: in media un punto luce (tutti i comandi di accensione saranno posti all'interno delle stanze);
- camere matrimoniali: n 3 punti luce, n 3 prese da 10/16 A e n 3 punti comando luce, presa telefonica e presa TV;
- camere singole: n 1 punto luce, n 3 prese da 10/16 A e n 3 punti comando luce, presa telefonica e presa TV;
- bagni: n 2 punti luce, n 1 prese universali, n 1 presa Schuko da 16 A per il termoarredo elettrico e n 2 prese universali per attacco lavatrice-asciugatrice;
- ripostiglio: n 1 punto luce, n 1 presa da 16 A e n 1 comando luce;
- terrazze: n 1 presa stagna, punti luce, presa universale comandata da 16 A per collegamento pompa di calore o cablaggio diretto;

## IMMOBILIARE VALVERDE- ROVIGO CITY HOUSE

- cablaggio e fornitura dei termostati ambiente;
- n 1 lampada di emergenza per unità;
- rilascio delle schede tecniche e dichiarazioni di conformità;
- realizzazione di aspirazioni forzate nei bagni ciechi, mediante l'installazione di un aspiratore elettrico della ditta Vortice o similare per l'aspirazione degli odori dotato di temporizzatore oppure cablaggio sistema zeroodori;
- realizzazione di impianto videocitofonico, mediante l'installazione dell'apparecchio in vicinanza dell'ingresso principale di ogni unità. Il videocitofono sarà della ditta Vimar serie Tab Free 4.3 con schermo a colori e comandi per l'apertura elettrica del cancello pedonale ed eventuale ingresso condominiale compreso il relativo pulsante di chiamata con telecamera posizionato all'esterno presso il cancello pedonale;
- realizzazione impianto telefonico, mediante la posa di tubo corrugato e relativi cavi per il posizionamento di frutti (tipo Plug) per uso telefono/fax. Soggiorno n 2 prese, camere n 1 presa.
- collegamento del contatore al quadro elettrico privato;
- realizzazione di sola predisposizione di impianto antifurto del tipo volumetrico, mediante la posa di un tubo corrugato per rivelatori interni all'unità in relazione alle dimensioni dell'immobile, escluso la fornitura e posa dei cavi e degli apparecchi rilevatori;
- realizzazione di motorizzazione di tutti gli avvolgibili, mediante comando dedicato e collegamento dei motori, compresa la predisposizione per l'installazione di una centralina di comando generale.

L'impianto dei negozi ove possibile sarà realizzato sottotraccia, in alternativa con grado di protezione IP40, e sarà dotato di:

- punti luce ogni 20 mq;
- punti comando living da ingresso suddiviso in 3 accensioni;
- n 10 prese bipasso 10/16 A;
- n 4 prese Schuko;
- n 2 punti presa dati;
- n 1 punto presa TV;
- n 1 comando campanello fuori porta;
- n 2 luci di emergenza;
- n 2 termostati ambiente digitale;
- Disimpegni/bagni: n 2 punti luce, n 2 punti comando, n 1 presa bipasso 10/16 A;
- Magazzino/camera: n 2 punti luce, n 2 punti comando, n 4 prese bipasso 10/16 A, n 1 presa dati, n 1 presa TV;
- Quadro a servizio con suddivisione delle linee per FM, luce, climatizzazione e interruttore di scorta;
- Predisposizione per l'impianto d'allarme per n 2 rivelatori volumetrici, sirena, tastierino di comando.

APPENDICE AL CAPITOLATO