



Lifestyle



**CAPITOLATO
GENERALE**

Rev. 02

SOMMARIO

01. STRUTTURE	12
02. ISOLAMENTO TERMICO	13
03. PARETI PERIMETRALI	13
04. PARETI DIVISORIE TRA LE DIVERSE UNITA' ABITATIVE	14
05. ISOLAMENTO TERMO-ACUSTICO SOLAIO PIANO TERRA	14
06. ISOLAMENTO ACUSTICO SOLAI DEI DIVERSI PIANI	15
07. COPERTURA TETTO	17
08. INFISSI ESTERNI	17
09. TRASMITTANZA TERMICA	17
10. ISOLAMENTO ACUSTICO	18
11. SISTEMI DI OSCURAMENTO	18
12. PORTONCINI DI INGRESSO	19
13. PORTE INTERNE	19
14. PORTE CANTINE E PIANO INTERRATO	20
15. PORTE BASCULANTI BOXES	20
17. ZOCCOLINI BATTISCOPI INTERNI	21
18. SOGLIE E DAVANZALI	22

19. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	22
20. FACCIATE	24
21. TERRAZZI	24
22. SCALE	25
23. SISTEMAZIONI ESTERNE PERTINENTI AI FABBRICATI	25
24. IMPIANTO IDRICO SANITARIO	26
25. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E DI RAFFRESCAMENTO	28
26. IMPIANTO ELETTRICO	31
27. IMPIANTO TELEFONICO	34
28. IMPIANTO VIDEOCITOFONICO	34
29. IMPIANTO TV CENTRALIZZATO	35
30. IMPIANTO FOTOVOLTAICO	35
31. IMPIANTO ASCENSORE	36
32. IMPIANTO VENTILAZIONE MECCANICA	37
33. IMPIANTO ANTIFURTO	38
34. TINTEGGIATURE	39
35. LIBRETTO D'USO E MANUTENZIONE E FASCICOLO TECNICO	39

Il presente documento rappresenta un'appendice al contratto di compravendita e viene allegato agli atti notarili. Quanto descritto in questo documento è quindi vincolo contrattuale per ambo le parti.

Scopo principale del presente documento è di evidenziare le caratteristiche tecniche dell'edificio e i procedimenti di personalizzazione.

L'azienda venditrice Lifescape s.r.l. ha dato mandato all'azienda Quinto s.r.l. di occuparsi del rapporto con i suoi clienti nell'ambito delle personalizzazioni degli appartamenti qui disciplinate. Quinto s.r.l. sarà quindi referente unico per gli acquirenti per quanto attiene alle questioni tecniche e relative preventivazioni di extra-capitolato che eventualmente potranno essere richieste dalla parte acquirente. Il saldo delle varianti extra-capitolato avverrà direttamente tra la parte acquirente e Lifescape s.r.l. nelle modalità sotto riportate.

I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente documento, sono citate a titolo indicativo in quanto indicano tipologie e caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere. La Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori senza dover per esse dare giustificazioni di alcuna natura. In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la proprietà ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle

variazioni o modifiche che ritengono necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici, compresa la possibilità di variazione dei marchi indicati nel presente documento con altri di pari valore economico.

La casa viene acquistata con le caratteristiche riportate dal presente documento e puntualmente descritte.

L'acquirente avrà la facoltà di apportare varianti, col consenso della venditrice, esclusivamente sui seguenti elementi di finitura:



1. Tavolati interni dell'alloggio, solo prima della loro esecuzione, ad esclusione delle posizioni dei bagni e delle cucine che sono vincolanti;
2. Punti luce a soffitto nel solo caso che l'acquisto dell'unità abitativa avvenga in data precedente al getto del solaio di copertura della stessa, in caso contrario la personalizzazione dei punti luce a soffitto sarà possibile solo con esposizione di variante economica previa verifica tecnica di fattibilità da parte di Quinto s.r.l. o della DL;
3. Sanitari e rubinetterie presso show-room indicato dalla nostra società. Non sarà concesso lo spostamento della cappa cucina;
4. Impianto elettrico: sarà possibile la sola modifica della posizione e/o aggiunta di prese elettriche e interruttori. Non sarà concesso lo spostamento dei collettori e/o dei quadri elettrici;
5. Pavimenti e Rivestimenti presso show-room indicato dalla nostra società;
6. Porte interne e zaccalini presso show-room indicato dalla nostra società.



In merito ai punti 3 – 5 – 6, la personalizzazione potrà avvenire esclusivamente avvalendosi del fornitore indicato dalla società Quinto s.r.l. per conto della società venditrice, nell'ambito dei prodotti da essi proposti. Il pagamento delle eventuali varianti avverrà tra l'acquirente dell'unità immobiliare direttamente con la società venditrice secondo le modalità di seguito riportate. Qualora l'acquirente ritenga non soddisfacenti i prodotti in variante proposti o non ritenga di voler sostenere la spesa esposta, e non trattabile, si procederà con la fornitura e posa dei prodotti di capitolato facenti parte del presente contratto di compravendita.

In merito a tutti i punti, la personalizzazione avverrà secondo calendario che verrà trasmesso dalla società venditrice. Eventuali ritardi nelle scelte dei prodotti che potrebbero impattare negativamente sul cronoprogramma del cantiere autorizza fin da ora la società venditrice alla fornitura e posa dei prodotti di capitolato a scelta della DL.

Per i punti 1 – 2 – 4 l'acquirente avrà a disposizione due appuntamenti coi tecnici della società Quinto s.r.l. per conto della società venditrice, ciascuno dei quali dovrà essere conclusivo della fase (tavolati e punti luce – impianto elettrico) con firma esecutiva dei layout di cantiere: si invitano pertanto gli acquirenti intenzionati all'esecuzione di varianti di avvalersi di tecnici esterni per consentire il rispetto dei tempi e delle modalità sopra descritte. Rimane insindacabile facoltà di Quinto srl per conto della parte venditrice eseguire un solo appuntamento anziché due, qualora le tempistiche di cantiere richiedano velocità di progettazione. Eventuali ritardi nelle scelte delle disposizioni interne/impiantistiche che potrebbero impattare negativamente sul cronoprogramma del cantiere autorizza fin da ora la società venditrice alla realizzazione dell'opera per come acquistata secondo planimetria allegata alla presente e secondo quanto previsto da questo documento di capitolato.

Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di non avvalersi delle finiture stabilite nella descrizione lavori, (porte, sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti) in quanto ritiene di effettuare una propria fornitura, potrà eseguire le opere di completamento o integrazione o modifica solo successivamente alla consegna e relativo rogito dell'unità abitativa.

Non sarà riconosciuto alcun importo in deduzione per la mancata fornitura di materiali e relativa posa, se non in caso di bilanciamento in



positivo con materiali richiesti dall'acquirente in variante al capitolato, riferito al fornitore di competenza. A titolo esemplificativo importi in deduzione per quanto riguarda le porte interne non potranno essere compensati con importi in aggiunta (variante) sui sanitari/rubinerie.

La rubinetteria dei lavandini bagno non sarà mai scorporabile, qualora la parte acquirente desideri installare un mobile con lavabo integrato lo potrà fare in autonomia (non è possibile acquistare mobili bagno tramite la parte venditrice) dopo la stipula del rogito di vendita. I rubinetti previsti da capitolato saranno consegnati nella propria confezione al momento della consegna dell'immobile.

E' previsto al termine degli step su riportati una visita al cantiere, nei tempi che la società Quinto s.r.l. per conto della parte venditrice deciderà ad unica sua discrezione, per la visione di quanto progettato, nonché per consentire alla parte acquirente di prendere le misure in vista dell'arredo. Tale visita non sarà propedeutica alla revisione di quanto progettato negli incontri precedenti, che rimane vincolante.

Sarà possibile eseguire solo una visita al cantiere (massimo 3 persone – no bambini) prima della stipula del rogito, si invita dunque la parte acquirente, che sarà avvisata con almeno un mese di anticipo, a munirsi delle occorrenti informazioni per far fruttare al massimo tale incontro.

La parte acquirente prende si da ora atto e accetta senza riserve che non sarà possibile per ragione alcuna l'installazione di qualsiasi tipo di mobilio/arredo prima della stipula del rogito. Altresì non sarà possibile eseguire l'attivazione della fornitura elettrica privata prima del rogito.

Eventuali opere in variante (modifiche o sostituzioni di finiture), saranno preventivate e per accettazione sarà richiesto un'anticipazione del 50% oltre IVA sugli importi pattuiti. Il saldo delle opere extra capitolato sarà regolato al rogito.

Tutte le finiture e i materiali, pur rimanendo negli standard qualitativi previsti, potranno variare ad insindacabile giudizio della Venditrice e della Direzione Lavori.



La residenza Lifescape prevede la realizzazione di nr. 116 alloggi, uno spazio condominiale ad uso palestra privata condominiale, uno spazio condominiale ad uso sala riunione/feste più i vari locali accessori, distribuiti su 4 palazzine ciascuna delle quali formata da 6 livelli (5 fuori terra).

Il complesso è suddiviso in LOTTO 1, comprendente la palazzina A e la palazzina B con interrato comune, e LOTTO 2, comprendente la palazzina C e la palazzina D con interrato comune.

I locali condominiali ad uso esclusivo sono situati al piano terreno e primo della palazzina C, con accesso dalla piazza centrale, ad uso esclusivo dei condomini di tutte e 4 le palazzine.

A PIANO INTERRATO

Al piano interrato si trovano le due autorimesse, divise per lotti. Oltre ai box degli appartamenti di pertinenza, ciascun interrato ospita le cantine, oltre ai vani di interesse comune quali centrali termica, locale immondezzaio, vano contatori elettrici. L'accesso è previsto dalla due rampe carraie, dalle otto scale degli edifici e dagli ascensori condominiali.

B PIANI FUORI TERRA

PALAZZINA "A"

E' caratterizzata dalla presenza di n° 30 alloggi di varia metratura, con porzioni esclusive di aree esterne. L'altezza interna dei vani è stabilita dal progetto in mt. 2,70, ad esclusione degli abbassamenti per l'impiantistica interna. Sono presenti al piano i volumi riguardanti scala (1 e 2) e ascensori che collegano i vari piani del fabbricato.

PALAZZINA "B"

E' caratterizzata dalla presenza di n° 30 alloggi di varia metratura, con porzioni esclusive di aree esterne. L'altezza interna dei vani è stabilita dal progetto in mt. 2,70, ad esclusione degli abbassamenti per l'impiantistica interna. Sono presenti al piano i volumi riguardanti scala (3 e 4) e ascensori che collegano i vari piani del fabbricato.

PALAZZINA "C"

E' caratterizzata dalla presenza di n° 26 alloggi di varia metratura, con porzioni esclusive di aree esterne. L'altezza interna dei vani è stabilita dal progetto in mt. 2,70, ad esclusione degli abbassamenti per l'impiantistica interna.



Sono presenti al piano i volumi riguardanti scala (5 e 6) e ascensori che collegano i vari piani del fabbricato.

In questa palazzina saranno realizzati gli spazi condominiali già trattati, che occuperanno il piano terra e il piano primo della scala 5.

PALAZZINA “D”

E' caratterizzata dalla presenza di n° 30 alloggi di varia metratura, con porzioni esclusive di aree esterne. L'altezza interna dei vani è stabilita dal progetto in mt. 2,70, ad esclusione degli abbassamenti per l'impiantistica interna.

Sono presenti al piano i volumi riguardanti scala (7 e 8) e ascensori che collegano i vari piani del fabbricato.

C INGRESSI

L'ingresso principale pedonale del compendio avviene da via Cavour, numero civico ancora da identificare.

Vi sono inoltre nr. 3 ingressi secondari, in corrispondenza delle restanti 4 vie di progetto, dove sono collocati i contatori elettrici delle palazzine adiacenti.

Gli ingressi carrai per accedere ai piani interrati saranno 2, uno a lotto, situati su via Invernizzi e sulla via di nuova realizzazione, nome da definire.

D PARTI COMUNI

Al piano interrato saranno presenti dei locali tecnici: centrale termica, immondezzaio, alloggiamento sotto-contatori, pompe di sollevamento. Al piano terra si trova la guardiola di ingresso con le caselle della posta e la possibilità, a discrezione del futuro condominio, di una postazione per un eventuale portinaio/a incaricato/a.

Al piano terra e piano primo della palazzina C sono situati i locali condominiali già descritti in precedenza.

COME E' FATTO L'EDIFICIO







01. STRUTTURE

Le strutture avranno essenzialmente le seguenti caratteristiche:

Fondazioni: Le fondazioni saranno del tipo a platea realizzate mediante getto in opera di calcestruzzo armato, di adeguate caratteristiche di resistenza. La lisciatura della platea di fondazione eseguita direttamente in opera durante il getto della stessa determinerà il pavimento del piano interrato.

Strutture verticali: Le strutture di elevazione saranno costituite da pilastri e setti, realizzati mediante getto in opera di calcestruzzo armato, di adeguate caratteristiche di resistenza.

Strutture orizzontali: i solai di tutto l'edificio saranno realizzati col metodo del solaio a piastra o soletta piena.

NOTA: Tutte le opere strutturali saranno eseguite come indicato nel progetto e nelle relazioni esecutive delle opere in calcestruzzo armato, denunciato presso i competenti enti e comunque nel pieno rispetto delle normative vigenti, sotto il controllo del Direttore Lavori Strutture.

02. ISOLAMENTO TERMICO

Per la protezione dal punto di vista termico, l'intero edificio sarà realizzato con tecnologia a secco, prevedendo uno strato isolante sulla parete di perimetro costituita da 26 cm di lana di roccia,

I loggiati esterni saranno coibentati all'intradosso e all'estradosso, laddove la loggia sia posta sopra un locale abitato, sarà prevista una coibentazione aggiuntiva.

03. PARETI PERIMETRALI

Le murature perimetrali, di spessore cm. 45, come anticipato saranno realizzate con tecnologia a secco e così composte (o similari):

- Lastra in gesso Acquaboard BA13 – sp 1,25 cm
- Pannello isolante in lana minerale 70 kg/mc – sp 10 cm su struttura doppio montante M100
- Lastra in gesso PregyPlac BA13 – sp 1,25 cm
- Pannello isolante in lana minerale 70 kg/mc – sp 10 cm su struttura doppio montante M100
- Intercapedine d'aria 14 cm
- Pannello isolante in lana minerale 70 kg/mc – sp 6 cm su struttura doppio montante M50
- Lastra in gesso PregyPlac BA13 – sp 1,25
- Lastra in gesso Ladura light BA13 – sp 1,25

NB. Il progettista architettonico e direttore dei lavori può a suo insindacabile giudizio optare per una tecnologia tradizionale di pari tenuta termica ed acustica.

04. PARETI DIVISORIE TRA LE DIVERSE UNITA' ABITATIVE

Anche le murature di divisione tra i vari alloggi saranno realizzate con tecnologia a secco, tecnologia che garantisce un comfort acustico al vertice dell'edilizia moderna. Queste pareti saranno dotate di una certificazione anti-effrazione ottenuta mediante un infittimento e sfalsamento delle strutture montati del cartongesso. Le pareti, di spessore totale 31 cm, saranno così composte (o similare):

- Lastra in gesso LaDura Plus BA13 – sp 1,25 cm
- Lastra in gesso PregyPlac BA13 – sp 1,25 cm
- Pannello isolante in lana minerale 70 kg/mc – sp 7 cm su struttura doppio montante M75
- Intercapedine d'aria – sp
- Lastra in gesso Ladura Plus BA13 – sp 1,25 cm
- Pannello isolante in lana minerale 70 kg/mc – sp 7 cm su struttura doppio montante M75
- Lastra in gesso PregyPlac BA13 – sp 1,25 cm
- Lastra in gesso LaDura Plus BA13 – sp 1,25 cm

05. ISOLAMENTO TERMO-ACUSTICO SOLAIO PIANO TERRA

Per ottenere il migliore isolamento dal piano interrato, sarà realizzato un vespaio aerato, all'interno del quale l'aria può circolare tra i vari interstizi e fuoriuscire da apposite bocchette poste sulla facciata.

Al di sopra del vespaio, realizziamo i seguenti strati di isolamento:

- Pannelli isolanti termo-acustici
- Materassino acustico

06. ISOLAMENTO ACUSTICO SOLAI DEI DIVERSI PIANI

Per offrire un comfort acustico, i pavimenti sono isolati acusticamente mediante la posa di un idoneo materassino termo-acustico in polietilene.





07. COPERTURA TETTO

Il tetto è un elemento fondamentale in un edificio poiché ha una funzione strutturale di copertura, ma non solo. Il tetto contribuisce anche a mantenere condizioni ottimali di benessere termico all'interno dei locali, sia in estate che in inverno. Il tetto sarà realizzato con solaio a piastra, al di sopra del quale verrà eseguito il pacchetto di isolamento. La copertura sarà corredata di lattonerie (scossaline, converse, canali di gronda ecc. ecc.) realizzate in lamiera verniciata. Secondo gli schemi di progetto, sul tetto, verranno installati gli elementi di ancoraggio, per eseguire le manutenzioni in sicurezza.

08. INFISSI ESTERNI

I serramenti saranno in PVC di ultima generazione, colore bianco, con zanzariera. La tecnologia delle guarnizioni e il vetro multiplo con all'interno gas Argon garantiscono un'ottima tenuta all'aria, all'acqua, oltre ad una ottima performance acustica e termica. Il sistema di oscuramento sarà realizzato mediante avvolgibili motorizzati in alluminio coibentato. Le zanzariere scorrevoli contribuiscono ad eliminare l'introduzione negli ambienti di fastidiosi insetti, godendo il vantaggio di tenere aperti i serramenti. Le porte finestre con caratteristiche dimensionali adeguate (> a 160 cm di larghezza) saranno del tipo traslante scorrevole.

09. TRASMITTANZA TERMICA

La maggior parte dei consumi di energia e dell'inquinamento dipende dal riscaldamento e raffreddamento delle costruzioni, sia in campo civile che industriale. Per questo, è necessario rendere più efficiente l'impiego di energia nel comparto edilizio tenendo conto che un ruolo significativo è ricoperto dalla dispersione termica dovuta ai serramenti. Le leggi e normative vigenti impongono dei limiti precisi alla trasmittanza termica (flusso di calore che attraversa una superficie) del serramento e del vetro in funzione della sua collocazione. I serramenti di cui è dotato il nostro edificio hanno ottenuto una certificazione con valori di trasmittanza termica (non superiore a $U_w 1,3 \text{ Kw/mqK}$).



10. ISOLAMENTO ACUSTICO

La prestazione acustica di un serramento è influenzata dalla permeabilità all'aria, dal tipo di vetro e dalla posa in opera. Per risolvere al meglio la tematica dell'isolamento acustico, installiamo un serramento per il quale le prestazioni di abbattimento acustico sono certificate ad alto livello.

11. SISTEMI DI OSCURAMENTO

Un componente molto importante dell'involucro di un edificio è il sistema di oscuramento. L'oscuramento infatti protegge dagli sguardi indiscreti, garantendo il livello di privacy desiderato, e regola l'ingresso di luce e calore negli ambienti interni. Scegliere gli avvolgibili come sistema oscurante comporta due vantaggi: contribuisce all'isolamento termo-acustico delle finestre e migliora la sicurezza.

Gli avvolgibili saranno realizzati in alluminio coibentato, e dotati di motorizzazione a pulsante per la regolazione, in colore chiaro. Tutti i cassonetti degli avvolgibili saranno del tipo isolato, sia dal punto di vista termico che acustico. I cassonetti sono del tipo a scomparsa.

12. PORTONCINI DI INGRESSO

Tutte le unità abitative saranno dotate di portoncini blindati, dimensioni cm. 90x210 marca ALIAS mod STEEL CY. I portoncini avranno finitura interna con pannello di rivestimento cieco liscio bianco, mentre per l'esterno con pannello in legno, o laccato con colore e campionatura a discrezione della Direzione Lavori.

CARATTERISTICHE DI SICUREZZA:

I portoncini d'ingresso hanno grado di protezione antieffrazione in classe 3.

CARATTERISTICHE TERMO-ACUSTICHE:

Al fine di soddisfare i requisiti termo-acustici richiesti i portoncini sono dotati di isolamento all'interno dell'anta in polistirolo ad alta densità, oltre che di una lama parafreddo a ghigliottina con discesa automatica nella parte inferiore dell'anta. Inoltre i portoncini sono dotati di guarnizioni sui tre lati (laterali e superiore) con funzione di isolamento dagli spifferi e di barriera acustica ai rumori.



Rimane facoltà insindacabile del direttore dei lavori sostituire il prodotto rappresentato con altro di pari valore.

13. PORTE INTERNE

Le porte previste in progetto per il compendio Lifescape sono porte di prima scelta, marca IDOOR VIEMME PORTE – serie QUADRA colore a scelta tra bianco matrix, riso, tanganika naturale, tanganika noce. La maniglia prevista da capitolato è la maniglia SICMA – mod. SHELBY cromo satinato. Eventuali varianti in corso d'opera da voi richieste saranno quantificate considerando gli scorpori dei materiali sopra riportati secondo i valori riportati dall'art.35 del presente documento.



Rimane facoltà insindacabile del direttore dei lavori sostituire il prodotto rappresentato con altro di pari valore.

14. PORTE CANTINE E PIANO INTERRATO

Al piano interrato, le porte dei locali cantina saranno del tipo multiuso con serratura tipo Yale.

Le porte di accesso al piano interrato dai vani scala- ascensore, la porte dei locali immondizia e le porte dei vani tecnici, saranno in ferro con serratura tipo yale, con caratteristiche tecniche a norma di legge per la resistenza al fuoco di classe REI.



15. PORTE BASCULANTI BOXES

Le basculanti saranno marca DIERRE serie WELCOME normale in lamiera grecata zincata e verniciata a polvere color avorio, serratura YALE standard.

Rimane facoltà insindacabile del direttore dei lavori sostituire il prodotto rappresentato con altro di pari valore.

Ogni portone sarà motorizzato mediante un telecomando a distanza che azionerà sia il cancello carraio automatico, sia la porta del proprio box, attraverso due frequenze distinte. Ogni box avrà una specifica frequenza dedicata.

E' previsto per ogni vano box una linea elettrica dedicata (tubo vuoto) per la successiva installazione, a cura e spese dell'acquirente di colonnina di ricarica elettrica e rispettivi magnetotermici. La linea sarà dimensionata per una potenza di 6 kW 230 V. Inoltre per l'attivazione del servizio di ricarica il proprietario del box, senza assunzione di responsabilità e oneri da parte della società venditrice, dovrà intervenire a proprie spese installando e collegando un interruttore di protezione della linea nel locale contatori, e la fornitura, posa e allacciamento della colonnina scelta.



16. MURATURE INTERNE ALLE UNITA' ABITATIVE

Tutte le murature interne all'alloggio saranno realizzate con tecnologia a secco. Vi sarà una distinzione tra le pareti interne stanza-stanza e le pareti attrezzate bagno, come di seguito riportato (o similari).

PARETE STANZA-STANZA 12,5 cm

- Lastra in gesso LaDura Light BA13 – sp 1,25 cm
- Lastra in gesso PregyPlac BA13 – sp 1,25 cm
- Pannello isolante in lana minerale sp 7 cm su montante M75
- Lastra in gesso PregyPlac BA13 – sp 1,25 cm
- Lastra in gesso LaDura Light Ba13 – sp 1,25 cm
- PARETE ATTREZZATA BAGNO 15 cm
- Lastra in gesso LaDura Light BA13 – sp 1,25 cm
- Lastra in gesso PregyPlac BA13 – sp 1,25 cm
- Pannello isolante in lana minerale sp 10 cm su montante M100
- Lastra in gesso PregyPlac BA13 – sp 1,25 cm
- Lastra in gesso LaDura Light Ba13 – sp 1,25 cm

NOTA: Nel caso si rendesse necessario potranno venire utilizzate soluzioni a spessore ridotto o maggiorato rispetto a quanto indicato. Qualora si riscontrasse tale necessità la stessa sarà accompagnata da un ordine di servizio della Direzione Lavori

17. ZOCCOLINI BATTISCOPA INTERNI

Gli appartamenti saranno finiti con zoccolino in legno colore coordinato al colore delle porte di capitolato, inchiodato o incollato alle pareti dei locali.

18. SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie e i davanzali delle porta-finestre e finestre, saranno in pietra naturale di idoneo spessore così come le soglie del vano ascensore e degli ingressi alle case. La scelta dei materiali sarà compatibile con caratteristiche di durezza, praticità e di impatto cromatico con il contesto.

I davanzali saranno dotati di gocciolatoio inferiore e di gocciolatoio laterale sulla faccia superiore, per far meglio defluire l'acqua ed evitare che il dilavamento della superficie della facciata e i conseguenti segni di sporco sulla facciata stessa.

19. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti di tutto l'alloggio sono previsti in gres porcellanato tipo MARAZZI 30x 60 o 60x60 serie STONENWORK o similari. Le pavimentazioni verranno proposte, a scelta, tra una vasta gamma di prodotti, aventi un listino di alta qualità.

Nei locali bagno il pavimento sarà realizzato con pavimentazione in gres marca MARAZZI serie STONENWORK dim. 30x60 o 60x60 cm o similari; il rivestimento sarà realizzato in verticale con piastrella in gres marca MARAZZI serie APPEAL dim. 30x60 o similari, l'altezza del rivestimento non sarà comunque inferiore a 180 cm.

La cucina come emerge dalle nuove tendenze di design, sarà rivestita solo nella parete attrezzata con piastrella marca MARAZZI serie APPEAL dim. 30x60 o similari .

Eventuali varianti in corso d'opera da voi richieste saranno quantificate considerando gli scorpori dei materiali secondo il principio di differenza listino-listino.

Stonework



Appeal



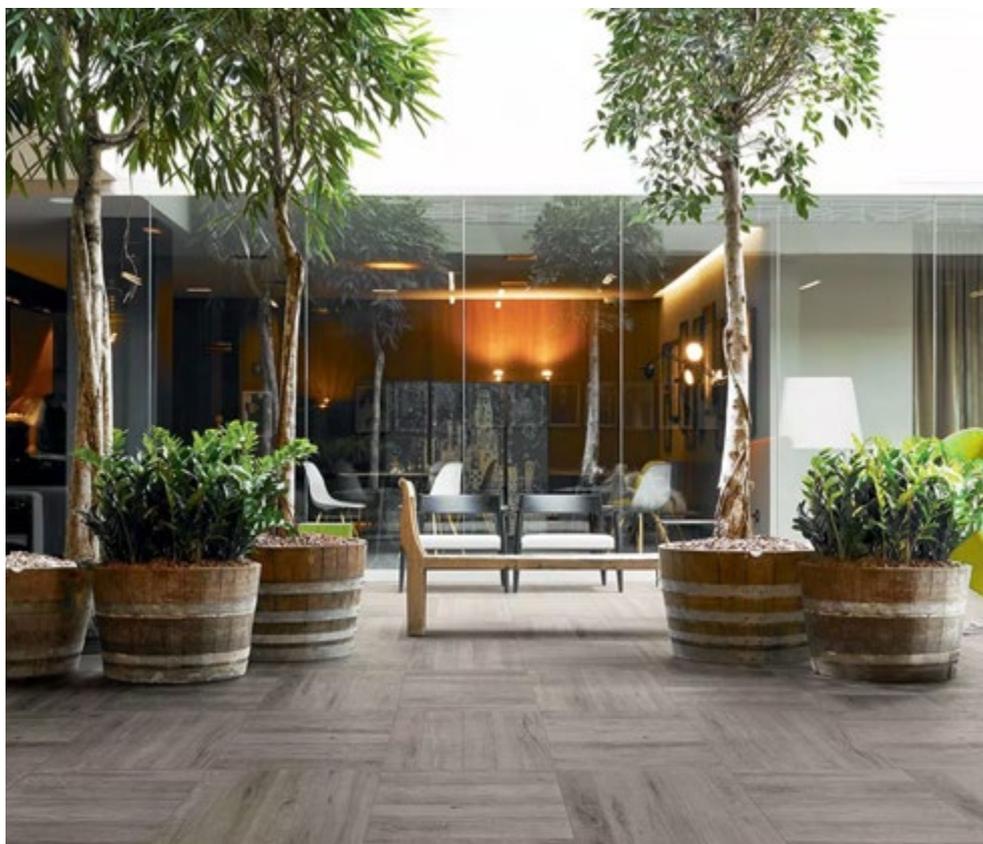
20. FACCIATE

Le facciate esterne saranno ultimate con l'esecuzione di finitura ai silicati in pasta, granulometria 1,2 mm, con colori a scelta della Direzione Lavori. Dove previsto dal progetto architettonico, le facciate saranno rivestite in gres porcellanato di grandi dimensioni in forma rettangolare, nei colori e finiture a scelta della Direzione dei Lavori. Il gioco di pieni e vuoti, derivante dall'alternarsi di elementi architettonici e dai volumi è l'elemento fondante su cui si basa l'aspetto architettonico dell'edificio.

21. TERRAZZI

I terrazzi avranno struttura in cemento armato, il contenimento è previsto con parapetti in vetro stratificato satinato.

Il rivestimento sarà in gres porcellanato formato 20x40 tipo GLAMSTONE ABITARE LA CERAMICA o similari, colore a descrizione della Direzione Lavori.



22. SCALE

La scala condominiale sarà realizzata con struttura in cemento armato portante gettato in opera, con rivestimento in pietra naturale. I parapetti delle scale saranno costituiti da barre in ferro verniciato in colore a scelta della Direzione Lavori.



23. SISTEMAZIONI ESTERNE PERTINENTI AI FABBRICATI

I pavimenti dei percorsi pedonali comuni saranno realizzati in masselli autobloccanti a scelta DL o equivalente.

E' previsto il riporto di terra da coltura, nelle zone a verde comuni e private, in ragione di uno spessore adeguato; La nostra società si occuperà della piantumazione della siepe a ridosso confini di proprietà, comprensiva delle piantumazioni e semine dei giardini.

Le recinzioni saranno realizzate con muretto in cemento armato di spessore ed altezza fuori terra pari a circa 30 cm (lato interno giardino) con soprastante recinzione metallica verniciata di colore a scelta della direzione lavori per una altezza massima di cm 125.

La struttura della pensilina d'ingresso pedonale sarà realizzata in cemento armato intonacato e tinteggiato o rivestito a seconda del progetto, con soprastante struttura di copertura e lamiera in lamiera. Nella struttura verticale della pensilina troveranno posto l'impianto videocitofonico e le cassette della posta.

I cancelli pedonali saranno in ferro verniciato, colore a scelta della direzione lavori. I cancelli carrai saranno del tipo a battente elettrificato.

24. IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto sarà calcolato e dimensionato da un tecnico abilitato che redigerà il progetto, al quale si atterrà l'intera esecuzione oltre che a tutte le prescrizioni dettate dalle normative vigenti.

L'allacciamento alla rete idrica comunale verrà eseguito con tubazioni zincate a cui verranno collegati i contatori, da essi si dirameranno le tubazioni, che forniranno l'acqua a tutti i piani con l'ausilio di un autoclave a palazzina. Per ogni appartamento verrà installato un contabilizzatore dei consumi (acqua calda, fredda, consumo acqua riscaldamento), in modo da ripartire la spesa per l'acqua sanitaria in modo preciso e secondo il reale consumo di ogni famiglia.

Le colonne di scarico delle acque scure saranno realizzate in materiale silenziato e poste in opera attraverso collarini in gomma antivibrante, allo scopo di attenuare le vibrazioni e quindi i rumori.

Consistenza e distribuzione degli apparecchi igienico sanitari per ogni unità abitativa serie Tesi Ideal Standard con rubinetteria Ceramix Ideal Standard (o prodotti similari di pari valore economica a discrezione della DL)

CUCINA

- Punto lavastoviglie: scarico e fredda
- Punto lavello: scarico calda e fredda

BAGNO

- 1 lavabo da cm.60 a colonna/semicolonna/sospeso, a scelta, con miscelatore
- 1 vaso sospeso con sedile e cassetta di scarico a doppio comando
- 1 bidet del tipo monoforo sospeso e miscelatore
- 1 piatto doccia cm. 70 x 90 con soffione con doccia
- 1 vasca (se prevista da planimetria dell'unità abitativa) 170x70 con rubinetteria a parete
- 1 Punto lavatrice (solo in un bagno dell'alloggio): scarico e fredda

Ideal Standard



Lavabo



Piatto doccia





25. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E DI RAFFRESCAMENTO

Impianto di tipo centralizzato, con regolazione e contabilizzazione indipendente per singolo appartamento.

PRODUZIONE DEL CALORE, ACQUA CALDA E RAFFRESCAMENTO

La produzione di energia termica è affidata a due pompe di calore per palazzina, funzionanti ad energia elettrica, integrate da pannelli fotovoltaici, e installate in copertura.

Le pompe di calore verranno utilizzate per la produzione di acqua calda per il riscaldamento degli appartamenti con serpentina a pavimento e per l'utilizzo sanitario (bagni e cucine); in estate la centrale termica provvederà invece a generare raffrescamento degli ambienti mediante ventilconvettori canalizzati da controsoffitto dotati di valvole di regolazione e accessori con regolazione della temperatura.

n.b. i controsoffiti necessari per la realizzazione dell'impianto di climatizzazione non sono individuati nelle schede di vendita, gli stessi saranno posizionati nei disimpegni e avranno altezza variabile da h 240 ad h 210. Solo per esigenze tecniche non evitabili che dovessero emergere durante la fase di cantiere la Direzione Lavori potrà prescrivere la realizzazione di altri ribassamenti in altre stanze nonché finte travi, a suo insindacabile giudizio.

TERMOREGOLAZIONE E CONTABILIZZAZIONE INDIVIDUALE

L'impianto così come progettato consente di mantenere l'autonomia dell'impianto singolo, garantendo nel contempo la sicurezza ed il maggior rendimento di quello centralizzato.

Inoltre al fine di garantire un preciso controllo dell'energia consumata da ciascun alloggio, in corrispondenza degli ingressi di ogni unità abitativa, vengono installati dei contabilizzatori per rilevare l'effettivo consumo di energia.

SISTEMA DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO AMBIENTE:

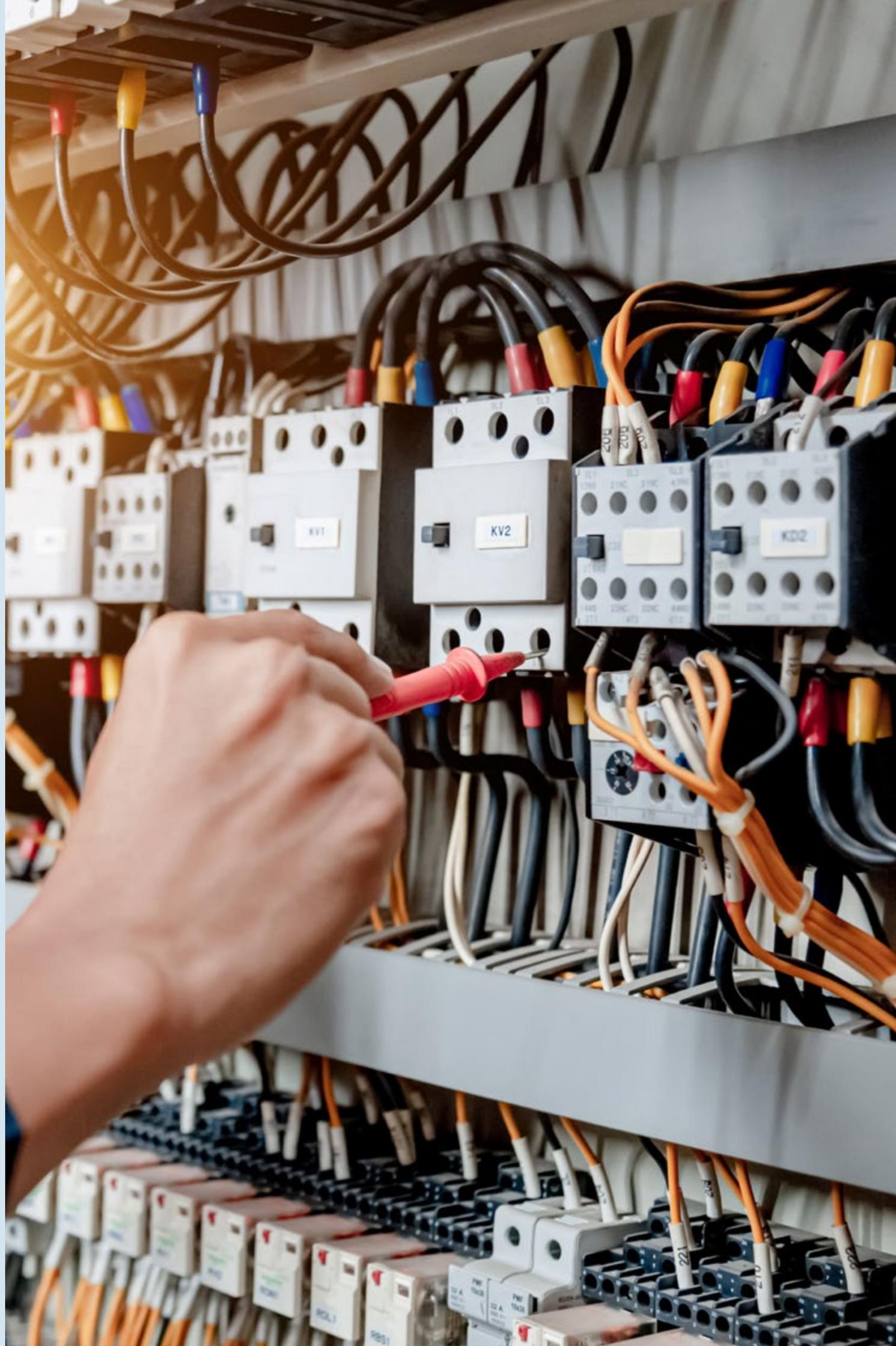
Il riscaldamento è garantito da pannelli radianti che per irraggiamento attraversano tutta la superficie del pavimento riscaldando gli ambienti.

Il raffrescamento è garantito da ventilconvettori canalizzati in controsoffitto dotati di valvole di regolazione e accessori con regolazione della temperatura.

Nei bagni a maggior supporto e comfort termico sarà installato uno scalda-salviette a funzionamento elettrico o ad acqua a seconda delle decisioni della DL.

Il moderno sistema di riscaldamento a pavimento a bassa temperatura distribuisce il calore tramite serpentine annegate in pannelli termoisolanti. Le tubazioni sono di altissima qualità e tali da garantire costanza delle caratteristiche nel tempo e impedire fenomeni di incrostazione e/o di corrosione delle tubazioni.

La distribuzione dell'impianto verrà effettuata con il sistema a collettore che verrà posto in una apposita nicchia a parete, dove convergeranno le tubazioni di ogni singolo locale (posizione ad insindacabile giudizio della DL).



26. IMPIANTO ELETTRICO

Ogni alloggio sarà dotato di impianto elettrico a doppio circuito (per corpi illuminanti e per elettrodomestici) costituito da condotti in tubazioni incassate, fili di rame isolati di adeguata sezione, realizzato secondo le vigenti normative. Non sarà fornito alcun tipo di corpo illuminante per l'interno dell'appartamento.

IMPIANTO ELETTRICO AREE ESTERNE:

L'impianto elettrico dei balconi e/o terrazzi, dei porticati esterni sarà realizzato nel rispetto di quanto previsto dal progetto e l'illuminamento sarà realizzato con corpi illuminanti modello a discrezione della Direzione Lavori provvisti di lampade. I percorsi pedonali saranno evidenziati da corpi illuminanti a incasso o su palo.

IMPIANTO ELETTRICO UNITÀ ABITATIVE:

Gli interruttori saranno della BTICINO serie Living Now, o similare, con placche in ABS di colore bianco. L'impianto elettrico del singolo appartamento "tipo" sarà così composto e sarà personalizzato secondo le esigenze degli utilizzatori.

SOGGIORNO-PRANZO:

- n.2 punti luce deviato (invertito per appartamento trilocale)
- n.1 prese bipasso 10/16A
- n.5 presa tipo Schuko

CUCINA-ANGOLO CUCINA:

- n.1 punto luce deviato
- n.2 interruttori
- n.2 prese bipasso 10/16A
- n.7 prese Schuko
- n.2 interruttori 0/I

DISIMPEGNO:

- a seconda delle dimensioni, n.1/2 punto luce deviato

BAGNO:

- n.2 punti luce
- n.1 punto pulsante tirante con ronzatore
- n.1 presa bipasso 10/16A
- n.1 presa schuko

BAGNO DI SERVIZIO/ LAVANDERIA:

- n.2 punti luce
- n.1 presa bipasso 10/16A
- n.1 presa schuko
- n.1 interruttore 0/I
- n.1 punto pulsante tirante con ronzatore

CAMERA MATRIMONIALE:

- n.1 punto luce invertito
- n.1 prese bipasso 10/16A
- n.3 presa Schuko

CAMERA DOPPIA:

- n.1 punto luce invertito
- n.1 prese bipasso 10/16A
- n.2 presa tipo Schuko

BALCONE:

- n.1 punto luce a parete
- n.1 presa tipo Schuko

BAGNO DI SERVIZIO/ LAVANDERIA:

- n.2 punti luce
- n.1 presa bipasso 10/16A
- n.1 presa schuko
- n.1 interruttore 0/I
- n.1 punto pulsante tirante con ronzatore

TERRAZZA:

- n. 1/2 punti luce a parete con interruttore interno (a seconda della dimensione dell'alloggio)
- n.1/2 presa schuko per esterni (a seconda della dimensione dell'alloggio)
- predisposizione sirena interna/ esterna allarme antintrusione

VERDE PRIVATO (APPARTAMENTI)

- n.4 punti luce a lampioncino con relative lampade per esterni
- n. 1/2 punti luce a parete (a seconda delle dimensioni dell'alloggio)
- n.1/2 presa shuko per esterni (a seconda delle dimensioni dell'alloggio)

CANTINA:

- n.1 punto luce a parete con interruttore
- n.1 presa stagna 10A

BOX:

- n.1 punto luce a parete con interruttore
- n.1 presa 10A
- predisposizione per ricarica di veicoli elettrici



27. IMPIANTO TELEFONICO

Sono previste prese telefoniche rete dati RJ45, poste rispettivamente nel soggiorno, e nelle camere.

28. IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

Sarà della ditta BTICINO o similare.

E' prevista una pulsantiera per digitazione codice alloggio nell'ingresso principale fornita di lista di tutte le unità e relativi nominativi. Sono inoltre previste altre 3 pulsantiere negli ingressi secondari, senza lista di tutte le unità, a funzione di ingresso di servizio.

Il video ricevitore interno sarà installato nella zona giorno di ciascun alloggio, in prossimità della porta di ingresso.

29. IMPIANTO TV CENTRALIZZATO

E' prevista l'installazione dell'antenna TV sul tetto di ciascun fabbricato con impianto satellitare. L'alloggio sarà dotato di una presa TV ed una sat nel soggiorno e una presa TV nelle camere.

30. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

I pannelli fotovoltaici condominiali verranno installati in copertura sopra idoneo supporto avente caratteristiche sia come da progetto dell'impianto che come da relazione tecnica ex-legge 10/91.





31. IMPIANTO ASCENSORE

Gli impianti ascensore condominiali saranno di tipo oleodinamico a pistone con le seguenti caratteristiche:

- cabina in lamiera di acciaio esternamente elettro zincata ed internamente rivestita in lamiera zincata e plastificata con dimensioni interne conformi alla
- normativa sulle barriere architettoniche, portata 6 persone (450 Kg) completa di specchio sulla parete di fondo per metà altezza, pavimento da definire e profili interni in acciaio inox;
- porte cabina in lamiera di acciaio con funzionamento scorrevole telescopico;
- porte ai piani da cm. 85/90x200 in lamiera di acciaio con funzionamento scorrevole telescopico e finitura inox satinato scelto dalla D.L.



32. IMPIANTO VENTILAZIONE MECCANICA

Verrà fornita la sola predisposizione della ventilazione meccanica, all'interno del monoblocco del serramento. L'acquirente avrà la possibilità di acquistare come plus aggiuntivo la ventilazione meccanica per gli ambienti desiderati durante l'iter di cantiere direttamente dall'azienda Lifescape srl o, in alternativa, acquistarla in autonomia successivamente al rogito dell'appartamento.

In caso di upgrade l'aria nuova viene immessa nell'abitazione per mezzo di canali di immissione che saranno posti a fianco dei serramenti, passando attraverso lo scambiatore di calore e viene distribuita nel soggiorno e nelle camere.



33. IMPIANTO ANTIFURTO

La nostra attenzione nei confronti della sicurezza ci ha portati a dotare tutte le nostre case della predisposizione per impianto di allarme di tipo perimetrale ed un punto volumetrico, nelle zone più idonee al posizionamento di rilevatori anti-intrusione. Tale dotazione nel mondo così evoluto dell'impiantistica antintrusione è ritenuta la base per poter accedere a tutti i servizi che il mercato dispone, consci del fatto che è l'utente finale a decidere la tecnologia rispondente alle proprie necessità.

I soli appartamento dei piani terra hanno la predisposizione per l'installazione delle inferriate di sicurezza, quest'ultime escluse dal capitolato. Per i piani superiori non è prevista predisposizione per le inferriate di sicurezza che, qualora desiderate, dovranno essere acquistate a parte.



34. TINTEGGIATURE

Gli alloggi verranno consegnati senza le tinteggiature finali che rimarranno a carico dell'acquirente, da realizzarsi come variante economica usufruendo dei fornitori della parte venditrice o, in alternativa, con fornitore incaricato direttamente dalla parte acquirente ma esclusivamente dopo il rogito di acquisto.

Le parti comuni sono invece consegnate tinteggiate.

35. LIBRETTO D'USO E MANUTENZIONE E FASCICOLO TECNICO

Forniamo al condominio (presso l'amministratore incaricato) il fascicolo tecnico dell'immobile dove sono contenute le indicazioni della manutenzione di tutte le parti condominiali e dove, a corredo, vengono allegate le documentazioni tecnico – amministrative relative al condominio (pratiche edilizie, collaudo statico, certificazioni di conformità degli impianti comuni ecc.).

