



# PALAZZINA HOLDING

Via Berlinguer s.n.c. – Volpiano (TO)

## CAPITOLATO TECNICO ILLUSTRATIVO

---



# Indice

Premessa	P. 2
Accessibilità ed integrazione nel territorio	P. 3
Caratteristiche dell'intervento	P. 4
Scavo di sbancamento, fondazioni, strutture portanti, solai	P. 6
Murature perimetrali	P. 6
Murature interne	P. 7
Intonaci	P. 7
Tetto	P. 7
Isolamento termico ed acustico	P. 8
Pavimenti, scale, soglie e davanzali	P. 8
Rivestimenti interni	P. 9
Serramenti	P. 10
Ringhiere e parapetti	P. 10
Impianti di riscaldamento/raffrescamento ed acqua per uso domestico	P. 11
Impianto cottura per uso domestico	P. 12
Fognature	P. 12
Apparecchi igienico-sanitari	P. 13
Impianto di distribuzione dell'energia elettrica	P. 14
Impianto antifurto	P. 16
Sistemazioni esterne	P. 16
Divieti	P. 16
Modifiche	P. 17
Esclusioni	P. 18
Riepiloghi ed obblighi dell'acquirente	P. 18
Modalità e tempi di esecuzione	P. 19

# Premessa

A circa 500 metri dal centro storico di Volpiano, in un'area di circa 600 mq completamente autonoma, sorgerà una nuova palazzina residenziale caratterizzata da un contesto architettonico moderno. Abitazioni da vivere, corredate da spazi luminosi ed ampi terrazzi, con finiture di pregio che colpiranno per l'eleganza, la cura, i materiali e l'attenzione costruttiva, rifinite con ineccepibile gusto ed arricchite da impianti innovativi di prima scelta, realizzati con certificazione energetica in classe A++, in base alle più recenti normative edilizie, dove, seguiti dalla consulenza dei nostri architetti l'acquirente potrà scegliere e personalizzare il proprio appartamento a seconda dei suoi gusti.



Tutto il complesso è corredato da un cortile interno (area di manovra) condominiale, con accesso esclusivo e con box auto personali, locali di sgombero (cantine) privati e due locali commerciali al piano terra.



Rendering esterno lato Sud

## Accessibilità ed integrazione nel territorio

La *Palazzina Holding* nascerà a Volpiano, città dell'area metropolitana di Torino, distante circa 12 Km dal capoluogo piemontese, collegato alla città sabauda dall'autostrada A5 (Torino-Aosta) e dalla tangenziale di Torino, dall'autostrada A4 (Torino – Milano), con tempi di percorrenza relativamente brevi, dai 15 ai 35 minuti circa, oltre che con treni ed autobus del servizio ferroviario metropolitano e GTT, attraverso la Linea SFM1 (Chieri - Pont) dove è possibile raggiungere la stazione di Torino Porta Susa (snodo principale della città e tra i più importanti d'Italia) in sole 4 fermate. Volpiano è ubicata in un punto molto comodo anche per quanto riguarda gli aeroporti, infatti si trova a circa 15/20 minuti dall'aeroporto internazionale di Torino-Caselle e a circa un'ora dall'aeroporto internazionale di Milano-Malpensa. La *Palazzina Holding* sorgerà nel nuovo quartiere residenziale di Volpiano, che oramai da una decina di anni è sempre più in espansione e sempre più collegato da comfort ed ogni tipo di necessità per la vita quotidiana.



Vista aerea



## Caratteristiche dell'intervento

Come già accennato, la nuova palazzina residenziale è inserita in una nuova zona di edilizia residenziale/commerciale a pochi metri dal centro cittadino, composta da n.1 palazzina di n.5 piani (4 fuori terra) per un totale complessivo di n.5 appartamenti, di n.1 attico indipendente e da n.2 locali commerciali al piano terra, con una metratura variabile per ogni unità abitativa tra i 50 e i 90 mq, tutti dotati di balconi e terrazzi privati, inseriti in un'area primaria a livello residenziale per Volpiano.

La particolarità architettonica delle strutture, la cura costruttiva, i materiali di primissima scelta e la professionalità dei professionisti coinvolti, è ciò che diversifica questa costruzione e che la rende unica, esclusiva e senza termini di paragone con altri edifici della zona ed il tutto senza eccessivi costi di gestione per i motivi che di seguito saranno elencati.

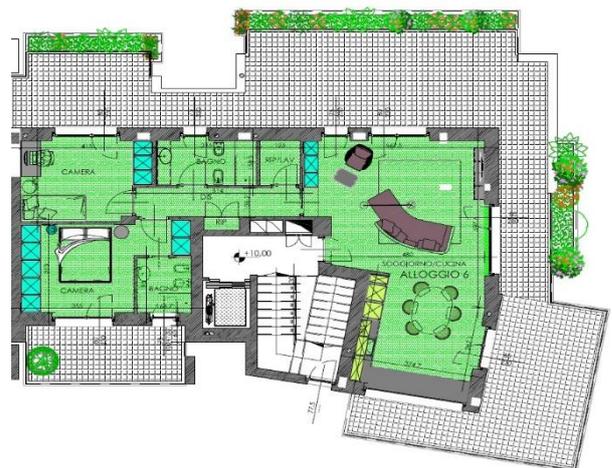
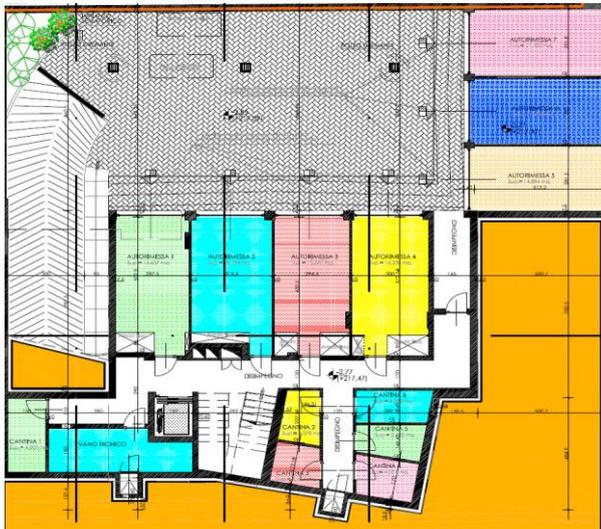
Sempre più frequentemente i temi che riguardano l'energia sono percepiti e dibattuti in ogni settore della società; oggi e ancor più negli anni a venire saranno meno disponibili e molto più costose le risorse energetiche da fonte fossile, il costo del petrolio sarà in continuo aumento, la domanda di energia sempre maggiore, l'impiego di apparecchi domestici ancora più vario e diffuso. Questi aspetti, uniti alla necessità di ridurre la dipendenza energetica del nostro paese dall'estero impongono un ripensamento che, non solo per l'edilizia, coinvolge le istituzioni, i progettisti, i produttori ed i costruttori.

Con il decreto legislativo del 3 marzo 2011 n.28 in attuazione della direttiva europea 2009/28/CE anche per il settore italiano dell'edilizia vengono stabiliti i criteri, le condizioni e le modalità al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici. Una delle più importanti novità della normativa sarà la certificazione energetica dell'edificio, necessaria per tutte le nuove costruzioni. Il certificato integrerà la documentazione degli atti di compravendita e di locazione dell'edificio ed inciderà anche sul valore immobiliare dello stesso. Nel certificato sarà indicata la quantità di energia consumata annualmente dall'edificio e riporterà informazioni sull'involucro edilizio e sugli impianti tecnologici installati.

Per tutto ciò che concerne le abitazioni il team di Architetti, si è posto come obiettivo quello di realizzare degli appartamenti dove si è voluto privilegiare comfort, e luminosità con stanze fornite di ampie finestrate, tutto questo con la ricerca dei materiali, più pregiati e resistenti, ricchi di gusto ed eleganza, ed assemblati con la massima cura costruttiva completati da impianti innovativi e di ultima generazione al fine di proporre all'acquirente un prodotto esclusivo.

Si può così analizzare il contesto della zona:

- Presenza di negozi di prima necessità e supermercato a circa 50 mt dalla costruzione;
- Presenza di scuole materne, elementari e medie nelle immediate vicinanze;
- Presenza di area mercatale a poco meno di 50 mt dalla costruzione;
- Presenza di un'importante arteria viaria: tangenziale di Torino, superstrada, autostrada A4 (Torino – Milano) e autostrada A5 (Torino – Aosta) nelle immediate vicinanze;
- Presenza di Stazione del Servizio Ferroviario Metropolitano a circa 400 mt, (tratta Pont - Chieri) distante 4 fermate da Torino Porta Susa (Arteria Centrale per il trasporto ferroviario Italiano e Piemontese);
- Presenza nelle immediate (a 100 mt) vicinanze di servizi essenziali quali Farmacia, Poste, scuole, banca, tabaccheria, caserma carabinieri, etc....;
- Distante circa 15 minuti di macchina dall'aeroporto interazionale di Torino – Caselle e a circa 1 ora dall'aeroporto internazionale di Milano – Malpensa.



Planimetria Generale



## A. Scavo di sbancamento, fondazioni, strutture portanti, solai

Lo scavo generale di sbancamento sarà previsto su tutta l'area e sul fondo scavo sarà previsto un getto di cls magrone cm. 10 circa.

Fondazioni, strutture portanti e solai corrisponderanno ai dimensionamenti risultanti dai calcoli statici predisposti dal progettista delle opere in cemento armato. Le fondazioni saranno sia continue che a plinti singoli. Il ferro d'armatura previsto dal progettista classe B450C e da CLS additivato con sistema Penetron Admix, il tutto rispondente alle **norme antisismiche** previste per la zona. I solai dei piani fuori terra saranno realizzati con blocchi in laterizio, armatura metallica, dimensionata dal progettista, con ferro classe FB 450 e calcestruzzo a resistenza RCK 30 N/mm<sup>2</sup>. Il solaio al piano terra sarà realizzato su riempimento in ciottolato, getto magrone, posa di barriera vapore e pozzi drenanti con predisposizione di pompa ad immersione per rilancio acque meteoriche.



## B. Murature perimetrali

Le murature perimetrali dei piani fuori terra saranno realizzate con muriccio in laterizio termico tipo poroton, che grazie alla particolare geometria dei fori presenta un'elevata capacità d'isolamento, dello spessore previsto dai calcoli della L.10/91 o con spessori differenti ma di ugual performance termica, con intonaco in malta cementizia nella parte interna.

La finizione esterna sarà consona alla tipologia degli edifici già realizzati e sarà realizzata mediante la posa di sistema a cappotto (pannello EPS) e il successivo rivestimento in parte in Gres o similare ed in parte con decorazione il tutto a scelta del costruttore.



## C. Murature interne

Le pareti divisorie fra appartamenti e scale condominiali saranno realizzate con parete di mattoni poroton con adeguato spessore risultante dai calcoli termici e acustici, con rivestimento con intonaco su due lati. I divisori interni saranno realizzati in muratura da cm 8/12 con intonaco due lati. Potrà essere variato lo spessore e il sistema delle murature divisorie secondo quanto derivato dai calcoli termici ed acustici.



## D. Intonaci

Per ciò che riguarda eventuali intonaci interni alle sole parti abitative e scale condominiali, queste saranno realizzate in malta cementizia con rasatura in gesso o cemento a seconda dei locali.

Per ciò che riguarda eventuali intonaci esterni, queste saranno realizzate in malta a base cemento.



## E. Tetto

Le coperture dei fabbricati saranno realizzate con struttura portante in latero-cemento, con finitura per le parti a vista interne con intonaco tradizionale con finitura rasata liscia, saranno posizionati opportuni isolamenti termici per i tetti risultanti dal progetto termico. Il manto di copertura e le faldalerie saranno realizzate in lastre di lamiera preverniciata.



## F. Isolamento termico ed acustico

Tutti i pavimenti a tutti i piani (escluso piano rialzato) saranno isolati dalla struttura portante dei solai mediante la posa prima del sottofondo di strato di materiale fonoassorbente o termico al fine di soddisfare i calcoli e le normative vigenti. Tale isolamento per la parte acustica sarà raccordato alle pareti verticali di divisione con altri appartamenti. Il piano terra avrà opportuno isolamento termico derivante dai calcoli progettuali.

Tutte le murature perimetrali saranno isolate termicamente, secondo quanto risultante dai calcoli richiesti per rispettare la Legge n°10/91, e aggiornamento Decreto Legislativo 29-12-06 n°311 e Legge Regionale del 24 febbraio 2005 n°39 e L.R. n. 71 del 23-11-2009.

L'isolamento acustico sarà realizzato nel rispetto dei valori previsti dal DPCM del 5-12-97



## G. Pavimenti, scale, soglie e davanzali

*Le pavimentazioni saranno così realizzati:*

Per ciò che concerne le rampe d'ingresso e le zone di manovra esterne saranno realizzate in autobloccanti di cemento poggianti su letto di sabbia.

La pavimentazione delle scale dei pianerottoli e dei corridoi comuni interni della palazzina saranno in lastre di gres porcellanato di primaria casa o materiale lapideo a scelta del costruttore, completi di battiscopa.

Le pavimentazioni interne degli appartamenti in gres porcellanato o materiale Lapideo, formato max 60x60 a scelta del Costruttore, corredato dai battiscopa coordinati. I balconi e i terrazzi saranno pavimentati piastrelle di gres porcellanato di primaria azienda o materiale lapideo, incollati o galleggianti, a scelta del costruttore.

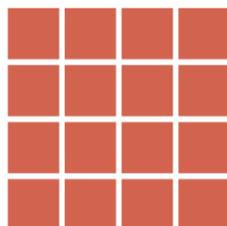
Le soglie delle porte, i davanzali esterni ed i davanzali interni saranno in pietra o lamiera preverniciata, od altro materiale equivalente a totale scelta del Direttore dei Lavori.



I passaggi pedonali ed ingressi esterni saranno realizzati con pavimentazioni in autobloccanti di cemento, pietra o materiale equivalente.

Le parti strada saranno eseguite con finizioni e materiali come previsto dal progetto a discrezione del Direttore dei Lavori.

Sono escluse forniture e posa fasce di decoro a pavimento.



## H. Rivestimenti interni

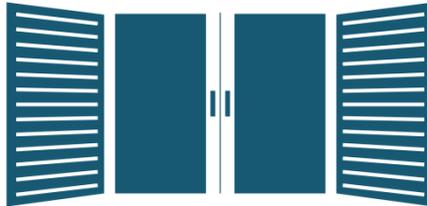


Rivestimento delle pareti dei bagni sarà realizzato con piastrelle in gres porcellanato o pasta bianca, realizzando opportuni coordinamenti con i pavimenti. L'altezza di tale rivestimento sarà di circa cm 220 per il bagno principale e cm 220 circa per l'eventuale bagno di servizio. Il tutto secondo campionatura fornita dal costruttore.

Nella cucina la parete dei servizi verrà rivestita in piastrelle di gres porcellanato o pasta bianca. Le piastrelle saranno come da campionatura. Sarà predisposto inoltre un attacco lavello ed un attacco lavastoviglie con relativo scarico e carico.

Per entrambi i rivestimenti il prezzo max di listino € 45,00/mq (comprensivi di IVA e trasporto).

Sono escluse: lavorazioni particolari, pose in diagonale, rivestimento muretti e piani in muratura, fornitura greche e decori.



## I. Serramenti

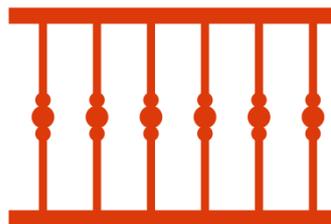
Per ciò che concerne i serramenti si è ricercato un prodotto che rispecchi e valorizzi l'architettura degli edifici, il migliore comfort termico acustico, l'efficienza energetica e la massima robustezza negli anni. Il tutto certificato, e marchiato "CE", come previsto dalla normativa europea tramite prove e test di laboratorio che convalida il loro livello qualitativo. Si è concordato di utilizzare serramenti in PVC, I serramenti saranno realizzati con ampie vetrate, con caratteristiche di Isolamento termico, isolamento acustico a normativa vigente; le persiane saranno in alluminio, (per le finestre sprovviste di persiana saranno realizzate inferriate in metallo).

I serramenti saranno realizzati nel rispetto dei valori previsti dal DPCM del 5-12-97 (acustica) e Legge 10/91, Decreto Legislativo 29-12-06 n°311, Legge Regionale del 24 febbraio 2005 n°39 e L.R. n. 71 del 23-11-2009.

Le porte interne saranno in legno tamburato o laminati con vespaio cellulare, eseguite secondo i disegni di progetto, complete di serratura tipo normale con chiave e maniglia tinta ottone nel numero previsto nel progetto comunale iniziale; la scelta effettuata su una campionatura a catalogo di n.4 porte scelte a discrezione dell'acquirente o del direttore dei Lavori.

Salvo diverse indicazioni, le porte saranno ad apertura a compasso, saranno installate porte scigno secondo specifiche esigenze tecniche, solo dove previsto su progetto comunale.

Il portoncino d'ingresso di ogni singola unità di tipo blindato sarà realizzato con pannello di rivestimento esterno in legno laccato o alluminio e pannello liscio interno coordinato con le porte interne



## L. Ringhiere e parapetti

Le ringhiere dei balconi e terrazzi ove non previsti in muratura saranno realizzate metallo e vetro verniciato a scelta del costruttore, realizzate secondo i requisiti delle norme di sicurezza vigenti.



## **M. Impianti di riscaldamento/raffrescamento ed acqua per uso domestico.**

L'Impianto sarà realizzato secondo le disposizioni dell'ARTICOLO 28 DELLA LEGGE 9 GENNAIO 1991, N. 10, ATTESTANTE LA RISPONDEZZA ALLE PRESCRIZIONI IN MATERIA DI CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO DEGLI EDIFICI. APPLICAZIONE DPR 59 del 10-06-2009 in attuazione ai DECRETI LEGISLATIVI comma 1 dell'articolo 8 del 19 Agosto 2005, N. 192 – Legge n. 90/2013-L.Gs n. 28/2011 e D.M. 26-06-2015, le abitazioni appartengono alla classe energetica A3

Gli impianti per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda per uso sanitario saranno prodotti mediante sistemi ecosostenibili di ultima generazione, in grado di generare energia ottenendo un notevole risparmio energetico, le apparecchiature condominiali saranno poste nel cortile esterno, mentre quelle esclusive all'interno dell'appartamento. I lettori dei consumi acqua fredda, riscaldamento e raffreddamento saranno posti nelle parti condominiali o C.T. Le unità esterne saranno poste nel cortile condominiale.

Il sistema si avvarrà di un'efficientissima tecnologia a pompa di calore di idonea potenza definita dai calcoli termici, i gruppi moto condensanti saranno posti nel cortile esterno condominiale.

Al fine di ottimizzare eventuali costi di gestione, saranno installati pannelli fotovoltaici secondo le quantità basi previste dalla normativa vigente saranno a cura e spese del condominio le pratiche Enel per la richiesta della posa di un contatore per lo scambio sul posto.

L'impianto per la produzione dell'acqua calda sarà prodotto per mezzo di pompa di calore ad altissima efficienza con accumulo integrato o separato.

Non sono previsti pannelli Solari per la produzione di acqua calda.

La macchina a pompa di calore condominiale per il riscaldamento produrrà l'acqua refrigerata per il raffrescamento.

La distribuzione dell'impianto di riscaldamento sarà del tipo a pannelli radianti a pavimento. Il sistema a pannelli radianti a bassa temperatura è un mezzo di riscaldamento per irraggiamento che impiega l'acqua che circola in una rete di tubi annegati nella soletta del pavimento. Tale sistema consente di ottenere una ripartizione uniforme del calore, che migliora il benessere dell'ambiente.

Questo tipo di impianto ottimizza anche i consumi, poiché il calore si irradia a partire dal basso e non si disperde nell'area alta dei locali. L'emissione del calore avviene attraverso tutta la superficie del pavimento e la differenza di temperatura del pavimento rispetto all'ambiente risulta modesta e tale da non innescare mai moti convettivi nell'aria. Si ottengono così ambienti confortevoli e puliti, con assenza di movimenti di polvere che sporcano le pareti.

L'impianto di riscaldamento a pavimento sarà composto da pannello in polistirene espanso a cellule chiuse, rivestito superficialmente con film plastico per protezione all'umidità e per maggior resistenza al calpestio, tubazioni in polietilene ad alta densità reticolato con barriera anti-ossigeno; collettori per la distribuzione dei tubi nei locali, provvisti di misuratori di portata per ogni singolo circuito, valvole di taratura, raccordi, pozzetti e termometri, andata e ritorno completi di valvole di intercettazione, sfiato, carico impianto con porta gomma, armadetto per collettori.

Nel locale C.T. saranno posti i contabilizzatori per l'impianto di riscaldamento, raffrescamento, acqua calda ed i sotto-contatori per l'acqua fredda (condominiale). In ogni appartamento, sarà inserito un cronotermostato digitale ad incasso, con programmazione settimanale, per la gestione sia del riscaldamento che per il raffreddamento.

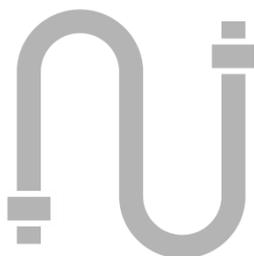
Nel bagno sarà integrato il riscaldamento con installazione di termo arredo a *bassa temperatura* (40 °C) solo se necessario.

Ogni variazione rispetto a quanto sopra descritto dovrà essere accordato quale "variante" in opera tra il costruttore ed il cliente e sarà valorizzato a parte del presente Capitolato.



## N. Impianto per uso domestico Cottura

Visto che il sistema di riscaldamento e raffrescamento è realizzato mediante Pompa di Calore, gli impianti cottura delle cucine di ogni singola unità saranno realizzati a corrente elettrica con possibilità di installare piani cottura a piastra elettrica od induzione. Sarà a carico del singolo acquirente il costo di richiesta allacciamento e fornitura contatori.

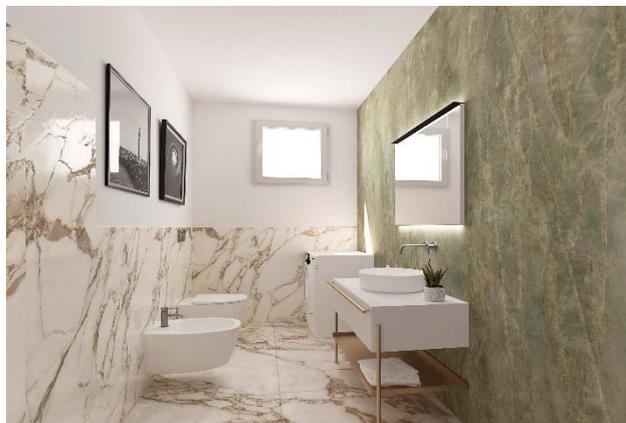


## O. Fognature

Per ogni edificio è previsto, come da normativa, la raccolta delle acque nere e bianche utilizzando tubazioni di materiale sintetico termoplastico, polietilenico tipo GEBERIT, resistenti alla corrosione ed alle sostanze chimiche aggressive quali acidi e solventi, posate in orizzontali e verticale, che raccoglieranno le acque nere dei bagni e di cucina e le acque meteoriche del tetto e di tutta l'area verde sovrastante la parte interrata. Verranno collegate alle fognature comunali mediante dorsali nella parte esterna dove saranno inseriti pozzetti d'ispezione, compresi di sifonature, e chiusini nel numero e del tipo stabiliti nel progetto esecutivo. Nelle aree esterne sarà inserita una tubazione con relative griglie per la raccolta delle eventuali acque meteoriche.



## P. Apparecchi igienico-sanitari



**Sanitari e rubinetteria:** Il bagno principale avrà le seguenti dotazioni:

- Piatto doccia di tipo Stone bianco di dimensioni secondo misure progettuali, completo di box o porta doccia in alluminio colore argento e vetro spess. mm 6 corredato di miscelatore esterno con colonna doccia e padella tonda o quadra 20x20 e doccetta;
- N.1 lavabo sospeso Ideal Standard serie connect o similare, corredato di miscelatore cromato;
- N.1 bidet sospeso Ideal Standard serie connect o similare, corredato di miscelatore;
- N.1 vaso sospeso Ideal Standard serie connect o similare, completo di sedile e con relativa cassetta incasso tipo "GEBERIT";
- Attacco per lavatrice, completo di carico acqua fredda e scarico a muro con sifone;
- Rubinetto chiusura generale dell'acqua e collettore per singola utenza;
- Attacco lavello cucina con lavastoviglie.

Ogni variazione rispetto a quanto sopra descritto dovrà essere accordato quale "variante" in opera tra il costruttore ed il cliente e sarà valorizzato a parte del presente Capitolato.



## Q. Impianto di distribuzione dell'energia elettrica

L'impianto elettrico, con partenza dal contatore ENEL, installato nella nicchia predisposta sulla recinzione esterna che delimita la proprietà del Condominio, sarà del tipo incassato nelle murature e nei solai, con tubo di plastica pesante, liscio o corrugato flessibile, con scatole ed accessori atti alla realizzazione di condutture elettriche del tipo normale o semindustrializzate. L'impianto elettrico nella zona garage sarà eseguito del tipo esterno con tubo di plastica liscio.

Il contatore ENEL sarà installato, su richiesta, a cura e spese della parte acquirente, all'Ente erogatore.

Le installazioni saranno eseguite secondo le norme ENEL – ENPI – CEI, realizzando 2 linee separate, una per la forza e una per la luce, ognuna dotata di interruttore differenziale ("salvavita").

Nell'unità Immobiliare sono previste le installazioni come da schema allegato.

È prevista l'installazione di un video-citofono della marca URMET o similare tipologia analogico tradizionale filare a scelta del costruttore.

L'unità immobiliare sarà allacciata ad un'antenna e una parabola per la ricezione sia terrestre che satellitare Condominiale.

Sul tetto del Condominio preferibilmente sulle falde a sud, sarà installato un impianto fotovoltaico della potenza minima di KW derivante dai calcoli di Legge, collegato ad un inverter a sua volta collegato al contatore dell'Enel (a cura e spese del Condominio, dopo la sua costituzione giuridica, le pratiche e richiesta contatore per lo scambio sul posto dell'energia prodotta e le relative spese). Questo collegamento permette, di poter utilizzare istantaneamente la corrente prodotta dai pannelli fotovoltaici, per gli usi del Condominio in oggetto; e il surplus di corrente prodotta e non utilizzata, viene conteggiata dal contatore e immessa in rete a favore dell'Enel dietro compenso per la quantità di corrente prodotta e ceduta all'Enel.

Gli interruttori, le prese, etc. saranno del tipo Ticino serie Living International/Vimar o simile da incasso per l'alloggio ed esterna per il Box e le cantine.

Le placche saranno in tecnopolimero (plastica o pvc).

L'impianto realizzato avrà la certificazione di conformità così come richiesto dalla legge.



*Descrizione dei punti luce e forza disponibili:*

**Nei soggiorni-pranzo-ingresso:**

1. N°2 punti luce, n.3 pulsanti di comando per ogni punto luce.
2. N°1 videocitofono con apri-porta.
3. N°5 biprese 10/16A.
4. N°1 presa TL.
5. N°1 presa TV/SAT solo su soggiorno.
6. N°1 campanello a lato portoncino blindato ingresso alloggio.
7. N°1 presa Unel.

**Nei bagni:**

8. N°1 punto luce con interruttore all'esterno.
9. N°1 attacco applique con interruttore.
10. N°1 presa 20A con interruttore per lavatrice oppure posta nel locale tecnico.
11. N°1 bipresa 10/16A sul lavabo.
12. N.1 presa per termoarredo.

**Nelle cucine:**

13. N°1 punto luce deviato.
14. N°2 punto luce su piano cottura con interruttore.
15. N°3 bipresa 10/16A.
16. N°1 presa TV/SAT.
17. N°1 presa TL.
18. N°1 punto presa Unel.

**Nelle camere da letto:**

19. N°1 punto luce comandato da tre punti.
20. N°3 bipresa 10/16A.
21. N°1 presa TV.
22. N°1 presa TL/SAT.

**Nei Locali tecnici (se esistenti):**

23. N°1 punto luce con interruttore.
24. N. 1 presa di servizio.
25. N.1 presa pompa di calore.

**Nei disimpegni (se previsti):**

25. N°1 punto luce comandato da tutte le porte.
26. N°1 punto presa.

**Quadro generale:**

27. N°1 Centralino da incasso con portella fumé.
28. N°1 Salvavita.
29. N°4 Interruttori automatici di zona.

**Citofono:**

30. Impianto videocitofonico completo per tutti gli alloggi.

**Scale:**

31. Punti luce con accensione temporizzata.
32. N°5 Pulsanti con led di localizzazione.
33. N°2 Punti luce emergenza (lampade comprese).

**Area di manovra:**

34. N°6/8 Plafoniere fluorescenti stagne. Accensione con temporizzatore/sensore notturno.

**Antenna:**

35. N°1 Antenna in grado di distribuire i segnali digitali terrestri in tutte le prese alloggi.
36. N° 1 Antenna in grado di distribuire i segnali satellitari con presa nel soggiorno.

**Impianti:**

37. Impianto per pompe di calore fino ai locali tecnici ed impianti fino ai punti interni.



## R. Impianto antifurto

Sarà realizzata la predisposizione dei punti antifurto, secondo schema accordato con il cliente in base all'uso ed alla destinazione dei locali interni, per un massimo di 15 punti totali tra parti interne ed esterne.



## S. Sistemazioni esterne

All'esterno del fabbricato verrà solo livellato il terreno vegetale, ogni sistemazione ed idoneità del terreno sarà a cura dell'acquirente che incaricherà a suo piacimento aziende di giardinaggio, successivamente la consegna.

I passaggi pedonali ed ingressi saranno realizzati con pavimentazioni in blocchetti di cemento (autobloccanti) spessore cm 4/6 poggianti su letto di sabbia. La fila perimetrale dell'autobloccante sarà fissata con malta e il terreno delle aree verdi sarà livellato alla stessa quota del cortile.

Sarà inoltre previsto n.1 punto acqua a pozzetto in ogni giardino (non è previsto impianto di irrigazione).

Inoltre sono esclusi cavidotti ed impianti per videosorveglianza o antifurto esterni



## T. Divieti

Al fine di garantire ai fabbricati, nel tempo, una elevata gradevolezza estetica, anche in considerazione del fatto che tutte le facciate sono da considerarsi "principali" e non "secondarie", si ritiene necessario vietare ogni variazione eseguita dai singoli proprietari su di esse.



## U. Modifiche

Potranno essere variate in corso di esecuzione dalla Direzione Lavori la posizione ed i sensi di apertura delle porte sia esterne che interne, la disposizione degli apparecchi nei bagni e nelle cucine così pure la posizione dei vani per contatore, scarichi, ecc. secondo le disposizioni comunali, dell'ASL e di altri enti preposti. Gli impianti potrebbero subire modifiche dimensionali o di tipologia in virtù delle normative in essere al momento della costruzione o in virtù dei definitivi calcoli da parte dei professionisti incaricati della progettazione degli impianti.

Tutte le dimensioni, la qualità e le caratteristiche in genere previste dal presente capitolato e dai disegni allegati, sono suscettibili a variazioni entro i limiti di tolleranza comunemente e commercialmente ammessi o comunque dettati da esigenze strutturali o estetiche.

Sono infine fatte salve tutte le eventuali variazioni ai progetti che venissero richieste dalle autorità competenti in sede di permessi, licenze o concessioni.

Le modifiche eventuali da apportare ad ogni singolo alloggio e più in generale all'edificio dovranno soddisfare le normative igienico-edilizie previste dai regolamenti in vigore e non essere in contrasto con alcuna normativa in campo abitativo, di sicurezza, ecc., vigente, ed essere oggetto, nel rispetto di legge, di istanza di variante della Concessione Edilizia.

In fase di esecuzione delle opere di finitura interne è facoltà della parte acquirente richiedere, *esclusivamente* all'impresa costruttrice, variazioni sui materiali e rifiniture interne, previa stipula preventiva di contratto inerente alle *varianti* richieste con indicati i relativi costi aggiuntivi; da parte dell'acquirente, di una variazione del capitolato potrà rivolgersi solo all'azienda costruttrice.

Eventuali variazioni effettuate su richiesta dell'acquirente, che comportino una pratica edilizia finale in variante, questa sarà presentata dal Costruttore ed i costi saranno a carico dell'acquirente.



## V. Esclusioni

Sono esclusi l'onere per atti notarili, oneri fiscali, tasse ed imposte (IMU, etc.), nonché le spese mutuo ed interessi, le decorazioni interne, l'I.V.A., e gli allacciamenti ENEL – TELECOM – ITALGAS – ACQUEDOTTO (Contatori) – cassette posta – numeri civici – targhette nominativi – spese per pratiche comunali su varianti richieste da acquirenti e relativi oneri; pratiche per gli enti erogatori e loro costi e quant'altro non previsto od espressamente escluso nella presente relazione illustrativa.



## Z. Riepiloghi ed obblighi dell'acquirente

In linea di massima, salvo definizioni in sede di contratto, i fabbricati si intenderanno così finiti: Piani abitabili completati in tutte le loro parti con esclusione dell'impianto antifurto e di quant'altro non previsto. I terrazzi saranno previsti provvisti della sola pavimentazione (sono escluse tutte le altre finizioni, forniture arredi, anche se eventualmente indicate in planimetrie e prospetti al solo fine commerciale), tutti i disegni, rendering, o altro esposto o pubblicizzato non allegato e firmato dalle parti al Compromesso di acquisto, sono da intendersi indicativi e pubblicitari e potrebbero differire dalla realtà esecutiva. I giardini privati sono esclusi di impianto irrigazione, di semina a prato verde e piante in genere. **Rimane inteso che l'acquirente è ben cosciente del fatto che ogni immobile successivamente alla consegna necessita negli anni a seguire di un ben definito programma di manutenzione ordinaria che coinvolge tutti gli elementi costruttivi ed impianti dell'immobile nessuno escluso. Che la garanzia sull'immobile ha si concretizza solo ed esclusivamente con la dimostrazione che tali manutenzioni siano state eseguite. Che in caso di anomalie di parti di fabbricato, di elementi costruttivi, di impianti o di elementi di finitura, l'acquirente dimostri l'avvenuto tempestivo intervento alla loro risoluzione in modo da evitare l'ampliamento della problematica, dimostrato ciò l'immobile si intende coperto da garanzia per difetti ed anomalie per anni due dalla sua consegna. Altresì, come previsto per legge, viene consegnata polizza postuma decennale alla consegna a garanzia della copertura dei danni eventualmente derivanti da gravi difetti di costruzione o vizi occulti. La parte acquirente concorda con il fatto che nel periodo di garanzia gli eventuali interventi necessari e ritenuti dovuti dal Costruttore saranno eseguiti esclusivamente dal Costruttore e nessun eventuale risarcimento in denaro sarà richiesto dall'acquirente.**



## X. Modalità e tempi di esecuzione

Le modalità di pagamento ed i tempi di realizzo saranno concordate in via definitiva con le singole parti acquirenti al momento della stipula del contratto preliminare di vendita. Si fa presente che i materiali previsti nella presente relazione e la documentazione fornita potranno essere oggetto di variazioni in caso i materiali previsti fossero oggetto di esclusione dalla produzione delle ditte fornitrici o non disponibili o con tempi di approvvigionamento eccessivamente lunghi. I materiali ed i sistemi di posa potrebbero essere soggetti a variazioni in caso di variazione delle normative sulle costruzioni che dovessero intervenire. Per quant'altro non detto si fa riferimento al capitolato generale d'appalto alle Leggi ed ai costumi locali in materia. Si fa presente inoltre che ad insindacabile valutazione dell'Impresa la modifica delle scelte costruttive dei materiali in genere e di tutto quanto previsto nella presente relazione tecnica senza necessaria autorizzazione della parte acquirente anche successivamente la stipula del compromesso.

---

*La presente relazione si compone di n. 19  
pagine dattiloscritte su un'unica facciata.*

*Letto approvato e sottoscritto*

*Volpiano, li*

*L'Acquirente*

*Il Venditore*

*Ai sensi degli art. 1341 e 1342 del Codice Civile si approvano specificatamente gli articoli del presente contratto: **A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V-Z-X.***

*Volpiano, li*

*L'Acquirente*

*Il Venditore*