

1 - Premessa

Il progetto "Le Residenze dell'Abbazia" è stato sviluppato con il preciso intento di offrire ai clienti una dimora di prestigio.

La qualità architettonica è sottolineata da scelte stilistiche moderne, eleganti ed essenziali, che vestono con gusto volumi armonici e proporzionati generati dall'aggregazione di due unità abitative autonome al piano terra con giardino in un piccolo condominio composto da altre sei unità. Completa l'insediamento una villetta su due piani con ingresso e cortile indipendente.

Confort, tecnologia e qualità pongono ogni alloggio ad un livello di eccellenza per ottenere un'abitazione di classe. Ampi terrazzi vivibili o giardini al piano terra, completano la dotazione di ogni abitazione.

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita devono intendersi indicative e non tassative, potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

2 - Descrizione dell'intervento

2.1 - Localizzazione

Il progetto sorge a ridosso del centro di Monteveglio, in posizione defilata ma comoda a tutti i principali servizi. Da ogni abitazione si può godere di una magnifica visuale sui terreni e colline circostanti; un' area privata e recintata completa la dotazione.

L'intervento è inserito in un contesto, già dotato di tutti i servizi primari, completamente urbanizzato, e ottimamente collegato con strade e piste pedonali/ ciclabili. La presenza delle nuove scuole e la palestra, nonché l' apertura della nuova viabilità stradale completa la dotazione dei servizi.

2.2 - Consistenza

Gli edifici appartengono ad un comparto interamente accessibile attraverso una nuova strada di lottizzazione, dotata di numerosi parcheggi pubblici gratuiti, marciapiedi ed illuminazione il tutto già totalmente a gestione comunale. Un accesso privato interno, collega in maniera funzionale tutte le residenze.

2.3 - Accessi, sistemazioni esterne, pertinenze

L'edificio avrà il proprio accesso, la recinzione perimetrale delimiterà l'intera proprietà o le singole unità autonome.

2.4 – Reti Tecnologiche

- impianto di adduzione acqua potabile;
- impianto di adduzione energia elettrica;
- impianto di scarico (fognature) acque meteoriche;
- impianto di scarico (fognature) acque nere;
- impianti per le telecomunicazioni;

Gli impianti di cui sopra sono dimensionati e realizzati secondo le disposizioni approvate dagli Enti Erogatori.

Sono a carico dell'acquirente le spese di allaccio e di posa dei contatori luce, acqua, collocati in appositi spazi la cui posizione è indicata dagli enti stessi.

3 - Descrizione delle opere e delle finiture

3.1 - Opere strutturali

3.1.1 - Scavi e fondazioni

La quota di profondità dello scavo di splateamento e degli scavi di fondazione è fissata dalla Direzione dei Lavori in relazione alle tavole progettuali ed alla natura del terreno.

Le fondazioni sono del tipo a platea con travi di irrigidimento, eseguite in calcestruzzo opportunamente armato, secondo il calcolo ed il progetto esecutivo.

3.1.2 - Struttura portante verticale

La struttura in elevazione è realizzata in cemento armato e dimensionata in conformità alla più recente normativa antisismica vigente.

3.1.3 - Struttura portante orizzontale

Le strutture orizzontali sono realizzate con solai in latero-cemento, polistirolo e/o con solette piene in c.a., dimensionati in conformità alle normative vigenti.

3.1.4 - Scala interna ed ascensore

La struttura portante sia della scala, che del vano corsa dell'ascensore verrà eseguita in cemento armato previo progetto e calcolo dell'Ing. abilitato; l'ascensore mod. Kone ecospace o similare servirà tutti i piani presenti nella palazzina. Il parapetto ed i corrimani della scala saranno in ferro

verniciato con disegno a scelta della D.L, la scala verrà realizzata con alzate,pedate in marmo /granito o materiale composito.

3.2 - Opere di completamento

3.2.1 - Muratura

I muri perimetrali dell'edificio sono realizzati con blocchi di laterizio tipo poroton sp 25/30 cm rivestiti con isolamento a cappotto sp 12/15 cm nella zona abitativa e tinteggiati.

3.2.2 - Murature divisorie/Intonaci interni

Le tramezzature interne alle abitazioni, sono realizzate in laterizio dello spessore di 8/12 cm, i cavedi impianti sono realizzati con pacchetti murari ad hoc per garantire l'opportuno grado di isolamento termico ed acustico. Le tramezzature fra le autorimesse saranno eseguite con blocchetti in cemento stuccati e tinteggiati di bianco.Gli intonaci delle abitazioni saranno del tipo civile con finitura sfratazzata.

3.2.3 - Copertura

La copertura dell'edificio è realizzata conformemente alla tipologia della struttura portante, garantendo gli opportuni livelli prestazionali.

Il solaio di copertura è realizzato in cemento e laterizio coibentato superiormente ed opportunamente impermeabilizzato con guaina bituminosa. Manto di copertura continuo in lamiera grigia se presente il tetto a falde.

3.2.5 - Lattonerie

Tutte le apparecchiature necessarie a proteggere il fabbricato dall'acqua piovana e a permetterne il convogliamento agli scarichi sono realizzate in lamiera pre-verniciata.

3.2.6 - Scarichi verticali – Esalatori – Fognature

Tutte le tubazioni di scarico, gli esalatori e le ventilazioni sono realizzati con idonei materiali fonoassorbenti e secondo le normative vigenti.

Le fognature sono eseguite in conformità al progetto esecutivo depositato presso il Comune.

3.2.7 - Isolamento termico

La coibentazione dei fabbricati e della copertura è rispondente all'attuale normativa sul contenimento dei consumi energetici, realizzata con materiali esenti da emissioni tossiche. Verrà realizzato un sistema a "cappotto" in eps di cm 12/15 con grafite nella zona abitativa, materiale ad

alte caratteristiche termiche che in sinergia con infissi performanti, pompa di calore e pannelli fotovoltaici dedicati, permetteranno agli appartamenti di raggiungere una classificazione energetica A3 /A4. (classificazione prevista in base alle normative in vigore al momento della progettazione)

3.2.8 - Isolamento acustico

Al fine di garantire un buon isolamento acustico dei singoli alloggi, vengono adottati particolari accorgimenti nei pavimenti, e negli scarichi verticali, nei termini di legge.

3.3 - Opere di finitura

3.3.1 - Finitura pareti esterne

Le pareti esterne a cappotto sono intonacate con colorazione a scelta della D.L. così come previsto nel progetto.

3.3.2 - Vespai e sottofondi

Tutti i vani al piano terra sono realizzati con idonei vespai in ghiaia o con igloo. All'interno della pianta dell'edificio, vengono realizzati opportuni sottofondi su cui viene gettato il massetto di calcestruzzo armato.

3.3.3 - Pavimenti e Rivestimenti

I pavimenti delle autorimesse sono in idoneo gres a scelta dell'impresa costruttrice o in cemento grigio con quarzo in spolvero e opportunamente tirato in relazione agli spessori risultanti. All'esterno nell'area di manovra, sul marciapiede ed in alcune zone adiacenti l'ingresso dell'edificio, saranno pavimentate con autobloccante carrabile.

I pavimenti ed i rivestimenti delle singole unità saranno scelti dal cliente sulla base di una campionatura predisposta dall'impresa direttamente in sala mostra. Verrà considerato un prezzo materiale e posa fino a 50,00 Eur (cinquanta,00) prezzo impresa. Nei bagni è considerato un rivestimento altezza cm 120 ad esclusione delle pareti delle docce con altezza cm 200/220. I terrazzi saranno pavimentati con idoneo materiale da esterno, antiscivolo/ antigelivo uguale per tutte le unità scelti dall'impresa costruttrice.

(N.B.: al termine dei lavori verrà lasciato in dotazione una scorta per ogni materiale installato)

3.3.5 - Tinteggi e verniciature

Gli appartamenti, cantine e garage sono tinteggiati con idropittura lavabile, tinta bianca, a due mani.

Tutte le opere in ferro in generale sono zincate e verniciate con prodotti privi di emissioni tossiche.

3.3.6 - Zoccolo e battiscopa

In tutti i locali non rivestiti sono messi in opera zoccolo battiscopa in legno impiallacciato in coordinato con pavimenti o porte. Perimetralmente all'edificio sulla parte esterna, verrà montato in lamiera pre-verniciata. Non è previsto alcun battiscopa nelle autorimesse/cantine e vani tecnici/depositi.

3.3.7 - Serramenti interni, zanzariere e tapparelle alloggi. Porta Esterna, Porte interne.

I serramenti interni saranno costituiti da telai in pvc bianco in pasta, o similari, certificati CE e provvisti di doppia battuta; micro ventilazione, ferramenta in acciaio spazzolato anta ribalta presente in ogni infisso (ad esclusione degli scorrevoli ove presenti) . Vetrocamera con caratteristiche termiche ed acustiche ad elevatissime prestazioni. Le porte d'ingresso degli appartamenti, sono blindate con serratura di sicurezza a cilindro europeo e con protezione antitrapano, occhio magico, mezza apertura, rostri antistrappo, con pannello esterno liscio laccato in colore a scelta della D.L. e pannello interno verniciato bianco. Soglia termoacustica ribassata in alluminio. Saranno dotate di chiave di cantiere e chiavi definitive consegnate solo al proprietario.

Le porte interne agli alloggi, di dimensioni cm 70-80 x 210, e le maniglie, verranno scelte direttamente dall'acquirente presso la sala mostra. Saranno altresì scorrevoli tipo "Scrigno", ove previste. Le zanzariere per tutte le finestre delle abitazioni saranno avvolgibili su apposite guide laterali inserite nel monoblocco, per le portefinestre zanzariere sceniche a pavimento, con catena svolgibile.

I portoni delle autorimesse sono di tipo basculante in lamiera di acciaio zincato e verniciato, dotate di griglia di aerazione e serrature tipo Yale, già predisposte per la motorizzazione.

Le tapparelle degli alloggi saranno in alluminio mod. pesante coibentato, tutte motorizzate comprensive di guide silenziate antipolvere in alluminio.

3.3.8 - Soglie e davanzali

Le soglie esterne e i davanzali delle finestre sono in pietra naturale o granito.

Le reggette interne degli appartamenti, tra pavimenti di diverso materiale, sono in acciaio satinato.

3.3.9 - Opere in ferro

A protezione dei contatori luce/acqua è prevista la fornitura in opera di idonei armadietti con sportelli.

I cancelli pedonali e carrabili sono realizzati in profilati di ferro a disegno semplice, zincati e verniciati nel colore scelto dalla Direzione Lavori.

4 - Descrizione degli impianti

Il complesso si caratterizza per la scelta di soluzioni tecnologiche d'avanguardia ed ecologiche, finalizzate a garantire tecnologia, confort e funzionalità, uniti al rispetto per l'ambiente e al massimo contenimento dei consumi (classe energetica di progetto attuale A+), garantendo la massima autonomia di gestione.

4.1 - Impianto di riscaldamento

Per il fabbisogno del riscaldamento a pavimento e la produzione di acqua calda sanitaria è stato previsto un impianto termico autonomo alimentato

con pompa di calore inverter Mitsubishi o simile, ad alta efficienza di ultima generazione idonee per funzionamento con temp. esterne fino a -20 , posizionata in apposito vano tecnico con unità ventilante sul terrazzo o marciapiede esterno dove possibile.. Questa soluzione permette la più totale autonomia di gestione per temperature e tempi di accensione/spegnimento ed un più diretto controllo dei costi sostenuti, riducendo drasticamente i consumi elettrici ed ottimizzando altresì l'uso dei pannelli fotovoltaici dedicati per ogni appartamento, presenti sulla copertura.

All'interno degli alloggi sarà previsto il riscaldamento a pavimento, la regolazione della temperatura in ogni ambiente avviene per mezzo di termostati che agiscono sui singoli circuiti dei locali. Nei bagni saranno presenti radiatori in acciaio termo-arredo in bassa temperatura ad integrazione dell'impianto a pavimento.

4.1.2 - Produzione del freddo/ Predisposizione

Sola predisposizione per l'impianto di raffrescamento nei locali soggiorno e camere a mezzo idrosplit a parete. L'unità esterna sarà la stessa pompa di calore già presente nell'impianto di riscaldamento, una sola macchina per ottimizzare consumi, gestione e manutenzioni.

4.2 - Impianto idrico sanitario.

I servizi igienici e cucine, sono serviti da acqua fredda potabile derivante dalla rete di distribuzione interna alimentata dalla rete cittadina; l'acqua calda verrà prodotta autonomamente a mezzo pompa di calore come sopra descritto. Le reti di distribuzione sono in tubo multistrato unico senza giunture e raccordi, coibentate secondo le prescrizioni tecniche.

Le apparecchiature sanitarie e le predisposizioni d'alimentazione e scarico sono le seguenti:

Bagni principali e secondari.

- lavandino: solo predisposizione per attacchi acqua e scarico
- vaso con elementi filo muro in ceramica Ideal Standard o simili, cassetta di scarico da incasso/esterna a doppio pulsante tipo Geberit.
- bidet con elementi filo muro in ceramica Ideal Standard o simili completo di miscelatore monocomando con saltarello e piletta, attacchi, sifone e scarico;

- piatto doccia bianco cm. 80x80 o 75x90 di basso profilo, come indicato nel progetto esecutivo, set asta doccia con supporto scorrevole, miscelatore esterno con doccia e flessibile .Rimane a carico del cliente fornitura e posa box doccia.

Attacco lavatrice/ asciugatrice dove indicato nelle singole unità,bagni o locali dedicati.

Cucine:

- attacchi lavello acqua calda, fredda e scarico;
- attacco e scarico lavastoviglie.

4.3 - Rete scarichi acque nere

Tutte le reti interne al fabbricato sono in polietilene silenziate tipo GEBERIT-SILENT o similare installate secondo le indicazioni del Direttore dei Lavori e dotate di tutti i pezzi speciali, ispezioni, ventilazioni, braghe, giunti di dilatazione.

4.4 - Impianto elettrico / Fotovoltaico

Ogni utente stipulerà un contratto di fornitura individuale con l'ente erogatore del servizio. Ogni abitazione avrà come dotazione esclusiva posizionati sul tetto,pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per uso individuale come previsto dalla Legge 10 con potenza definita per ogni unità.; al momento dell'insediamento dovrà essere formalizzato a propria cura e spese apposito contratto GSE per il contatore. Questo permetterà di utilizzare energia elettrica autoprodotta a costo zero,di vendere energia quando non utilizzata abbassando quindi ulteriormente i costi di gestione. La predisposizione nel box di un punto di ricarica per auto elettrica,completa la potenzialità di sfruttamento e rispetto per l'ambiente con energia pulita.

L'impianto elettrico è realizzato nel rispetto delle normative di legge vigenti. I tubi protettivi sono in PVC pesante auto-estinguente con marchio IMQ. Sono del tipo flessibile se posati sotto traccia.

4.4.1 - Protezione contro i contatti indiretti (Impianto di terra)

La protezione contro i contatti indiretti è garantita dalla realizzazione di un impianto di terra unico nel pieno rispetto della norma CEI, coordinato con le singole protezioni delle varie utenze.

4.4.2 - Dotazioni impianti elettrici appartamenti

Antibagno

- 1 Punto luce deviato (centro stanza)

Bagno

- 1 Punto luce interrotto (centro stanza)
- 1 Punto luce parete (specchio)
- 1 Presa 2P+T 10A (specchio)

Camera matrimoniale

- 1 Punto luce invertito
- 4 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV
- 1 Presa telefonica
- 1 Termostato ambiente

Camera singola

- 1 Punto luce deviato
- 2 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV
- 1 Presa telefonica
- 1 Termostato ambiente

Cucina o angolo cottura

- 1 Punti luce interrotto
- 3 Prese 2P+T 10/16A (cappa, fuochi, luci pensili)
- 3 Prese 2P+T 16A prese shuko (forno, lavastoviglie, frigo)
- 2 Prese 2P+T 10/16A

Disimpegno

- 1 Punti luce inverti
- 1 Presa 2P+T 10/16°

Ripostiglio (se presente)

- 1 Punto luce interrotto
- 1 Presa 2P+T 10/16°

Soggiorno

- 2 Punti luce invertiti
- 1 Punto luce deviato
- 5 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Presa telefonica
- 1 Termostato ambiente
- 1 Videocitofono

Cantina/Autorimessa

- 1 Punti luce devianti
- 1 Prese 2P+T 10/16° e scatola con tubo predisposizione vuota ricarica auto elettriche.

Loggia o portico

- 1 Punto luce interrotto
- 1 Presa 2P+T 10/16A IP55(comandata dall'interno)

Generale

- 1 Comando automatico tapparella motorizzata per ogni finestra e porta finestra dotata di tapparella
- Quadro Elettrico Appartamento predisposto per 4,5 KW
- Quadro valle contatori
- Canalizzazioni
- Linee Elettriche

Apparecchiature Vimar serie PLANA con placca in tecnopolimero in colorazioni standard. A richiesta si valutano integrazioni domotiche.

4.5 - Impianto cucine

Il piano cottura sarà predisposto per l'alimentazione elettrica per piani ad induzione. Questa soluzione ormai consolidata nelle nuove costruzioni, permette di massimizzare la sicurezza passiva con l'eliminazione della presenza del gas ed ottimizzare l'uso dei pannelli fotovoltaici dedicati per ogni unità abitativa.

4.6 - Impianto TV e telecomunicazione

Il fabbricato avrà un' antenna e parabola satellitare idonea per la diffusione di segnali televisivi terrestri digitali e i satellitari in chiaro visibili in zona.

4.7 - Impianto telefonico/predisposizione fibra ottica

La rete telefonica di ogni appartamento fa capo alla cassetta di derivazione principale collegata al manufatto Telecom Ogni appartamento è dotato di predisposizione per l'allaccio al gestore della telefonia da eseguirsi comunque a cura e spese di ogni singolo utilizzatore. E' stato comunque previsto il futuro allaccio alla fibra ottica.

4.8 - Impianto videocitofono e apriporta

L'impianto è così costituito:

- da una unità di ripresa esterna collocata all'ingresso principale costituita dalla telecamera con ottica di ripresa, dagli organi di illuminazione e da una piastra in alluminio anodizzato con protezione trasparente infrangibile e pulsantiera del campanello di chiamata;
- da un posto interno, costituito da un video marca URMET o similari, ad accensione rapida, citofono incorporato, pulsante per apertura del cancello.

4.9 - Apertura e controllo automatico degli accessi

I cancelli o sbarre carraie, se previste, sono dotati di apparecchiatura per il funzionamento automatico alimentato a 24 Volts.

Comprende inoltre la centralina elettronica programmabile, il ricevitore radio e l'antenna, due coppie di fotocellule a infrarosso, trasmettitore e ricevitore, selettori per impulsi a chiave, il lampeggiatore di movimento, i trasmettitori radio. (uno per ogni unità)

4.10 AREA PRIVATA ESTERNA A VERDE/ GIARDINO (OVE PRESENTE)

L'area esterna a giardino, sarà pavimentata in betonella nelle zone indicate, il terreno vegetale verrà livellato e spianato.

All'esterno si troveranno due pozzetti di dimensione 30x30 nei quali sarà presente:

- 1 polifera vuota proveniente dal quadro elettrico (eventuali luci/prese esterne.)
- 2) attacco acqua collegata all'appartamento (eventuale imp. Irrigazione o fontana)

Nota Bene - Le immagini, colori dimensioni, misure e le rappresentazioni interne ed esterne presenti nella brochure/piantina allegata a questo capitolato, sono da considerare meramente indicative e non vincolanti. I materiali e le soluzioni indicate sono suscettibili di variazioni in sede di stesura definitiva, le quote e i dati metrici potranno avere lievi variazioni durante la definizione dei particolari costruttivi in corso d'opera.

In particolare ci si riserva di definire gli ingombri necessari per il passaggio di canne, scarichi elementi strutturali anche se non ancora indicati nei disegni/ piantine allegate ,nelle posizioni più idonee in base alle necessità di carattere costruttivo. La proprietà in accordo con la D.L si riserva di apportare in corso d'opera le varianti strutturali o di finitura che si rendessero necessarie al fine di garantire un miglior risultato finale senza con ciò snaturare le caratteristiche sopra riportate.

Gli allacci alle varie utenze, gli accatastamenti e la redazione delle tabelle millesimali saranno realizzati a cura del venditore, ma le spese saranno a carico della parte acquirente.

VARIANTI

Le opere di variante richieste dovranno essere concordate tra le parti, dovranno rispettare il regolamento edilizio e di igiene e potranno essere richieste in tempi congrui, secondo l'avanzamento dei lavori in cantiere. Tutte le varianti che comportino la consegna di elaborati progettuali in Comune o in Catasto saranno soggette a spese tecnico professionali aggiuntive.